# RENTAL MARKET REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

EDMONTON 2002

## Apartment Vacancies Increase In Response To New Supply

Apartment vacancies across Metro Edmonton have increased in 2002, largely in response to rising rental unit construction levels. The apartment vacancy rate in Metro Edmonton increased to 1.7 per cent in October, up from 0.9 per cent in October 2001. CMHC's survey counted 1,090 vacant apartment units across the Capital Region, up from 576 in 2001.

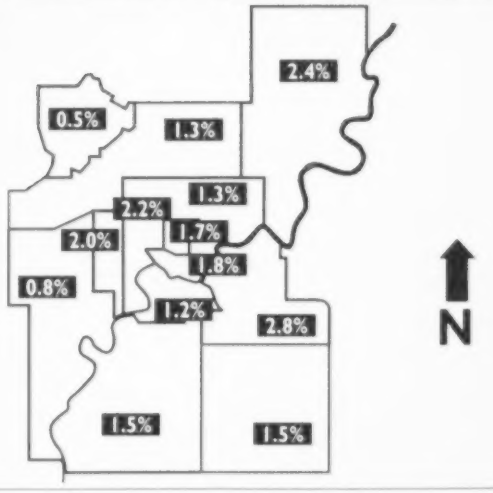
Rental apartment construction across the region has been very strong this year, continuing a trend that began in 2001. Additional rental supply has come from two other sources: non-residential buildings such as office space or warehouses that have been converted to rental apartments and also condominiums (both newly-constructed and those converted from non-residential buildings) that have been purchased by investors and then injected into the rental stock. Other factors boosting vacancies include low mortgage rates and rising rental costs, which have driven many renters into home ownership over the 12month period ending in October.

Bachelor and one-bedroom units experienced the largest increases in vacancies, both up by 0.9 percentage points. Edmonton City's Downtown and West end experienced the biggest rise in vacancies, while vacancy rates fell in East Central (Zone 8).

Among Canada's census metropolitan areas (CMAs), Edmonton has experienced the strongest back-to-back annual increases for average apartment rents. This has come despite increased competition from newly-completed apartments. However, the pace of rental rate increases is off slightly from last year. On the heals of a 9.8 per cent increase in the previous survey, rents for one-bedroom units rose by 7.1 per cent to $575. Two-bedroom apartment rents increased by 8.4 per cent to $709, for a typical gain of $55 per month. This compares with a $53 per month rise in last year's survey. Higher renovation activity and rising operating costs also contributed to this year's rent increases.

### Apartment Vacancy Rate
**October 2002**

| | |
|---|---|
| Zone 1 | 1.8 |
| Zone 2 | 1.7 |
| Zone 3 | 1.2 |
| Zone 4 | 2.2 |
| Zone 5 | 2.0 |
| Zone 6 | 2.8 |
| Zone 7 | 1.5 |
| Zone 8 | 0.8 |
| Zone 9 | 1.5 |
| Zone 10 | 1.3 |
| Zone 11 | 2.4 |
| Zone 12 | 1.3 |
| Zone 13 | 0.5 |
| Zone 14 | 1.5 |




*Detailed clarification of Edmonton zones on page 6*

IN THIS ISSUE:


Apartment Vacancies Increase ..... 1
Highlights ..... 2
Rental Market Outlook ..... 2
National Overview ..... 3
Edmonton Rental Market Survey ..... 4
Survey Zone Map ..... 6
Methodology ..... 12

**STATISTICAL TABLES**

Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type ..... 7
Average Apartment Rents by Zone and Bedroom Type ..... 7
Number of Apartment Units — Vacant and Total ..... 8
Row Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type ..... 8
Row Average Rents By Zone and Bedroom Type ..... 9
Number of Row Units — Vacant and Total by Zone and Bedroom Type ..... 9
Apartment Vacancy Rates By Structure Size and Bedroom Type ..... 10
Apartment Vacancy Rates By Rent Range and Bedroom Type ..... 11
Publicly Initiated Apartments — Vacant and Total by Zone and Bedroom Type .. 12


CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

104-02712/

# RENTAL MARKET OUTLOOK

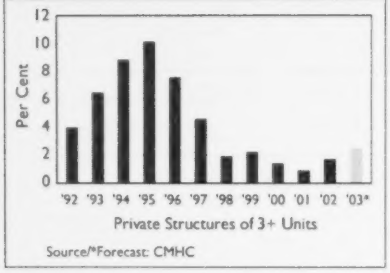
## Apartment Vacancies Continue to Rise in 2003

The recent surge in new multi-rental construction will continue to ease the shortage of apartment units available for rent across Metro going into 2003. Demand for rental units will remain firm in 2003 thanks to a growing economy, in-migration and the rising costs of home ownership associated with rising prices and higher mortgage rates. As such, vacancies will remain low by historic standards. This said, higher apartment completion levels will bring more units into the rental market - both new units built as rentals and some condominiums that have been purchased by investors and subsequently injected into the rental market. This second group would include office and warehouse conversion units in the downtown.

In this 2002's survey, the rental apartment universe (see Table 3) increased by over 900 units to a total of 65,121 - the highest level since 1994. Condominium conversions removed hundreds of units from the rental stock during much of the 1990s and only in recent years have higher construction volumes helped to replenish the supply available for renters. This trend will continue into 2003. As of October there were 1,667 rental apartments under construction across Metro compared with 494 in October 2001. Completions will rise substantially during the first half of 2003, helping to move vacancy rates higher. In the month of October, for example, there were 300 newly-completed and unoccupied apartment units on hand compared with 216 never-occupied new units a year prior. Expect CMHC's upcoming October 2003 survey to find a vacancy rate across Metro near 2.5 per cent as absorptions fail to keep pace with the volume of units emerging onto the market.

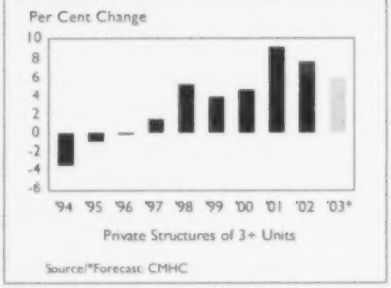
Looking at the row/townhouse market, prospects for renters are not as encouraging as those found in the apartment sector.

Chart 1
**Apartment Vacancies On The Rise**




Source/*Forecast: CMHC

Chart 2
**Apartment Rents Remain On Upswing**




Source/*Forecast: CMHC

Vacancies have remained largely unchanged in the past three surveys. In 2001, the row universe rose by 155 units - the first increase in the townhouse stock in a decade. In 2002's survey, the universe (see Table 6) fell slightly as completion levels were surpassed by condo conversions. As of October 2002, there were 54 row rental units in progress compared with only six under construction in October 2001. While the number of new row rental units entering the market this spring will be up from the previous year, the overall volumes will remain low - preventing any marked improvement in townhouse vacancies in the fall 2003 survey.

## Rent Increases To Moderate In 2003

Rent levels for a typical two-bedroom apartment in Edmonton have increased by over $100 in the past two years, representing a jump of over 17 per cent from October 2000 to October 2002. Landlords reaped the benefits of the tight markets but also raised rents to cover rising operating costs and to pay for repairs and renovations. Home ownership costs have been surging in 2002 due to soaring house prices and rising mortgage rates and this allowed landlords seek another round of large rent hikes.

Increased competition from newly-completed apartments combined with a moderation in the price trend for ownership housing will place modest restraints on rent increases next year. CMHC's 2003 survey is expected to find that rents have increased, on average, by six per cent across the region compared with rents that were in place during October 2002. While higher mortgage rates will boost the cost of home ownership in 2003, price increases will moderate due to rising new and resale home inventories. As such, landlords will still need to be wary of losing tenants to home ownership. Rising vacancies will also temper landlords' aspirations for another round of big rent increases. However, new apartments entering the market tend to be priced well above the average for existing units so the impact of the new competitors on rents will be muted. Costs for renovations and other improvements are also expected to remain high and utility costs will also rise next year, so rent increases will still be well above general inflation.

## HIGHLIGHTS

- Edmonton's apartment vacancies increased to 1.7 per cent from a 23-year low of 0.9 per cent recorded in October 2001
- Row/townhouse vacancies again inched upward to 1.3 per cent from 1.2 per cent last year and 1.1 per cent in 2000.
- Following a 9.3 per cent ($50 per month) jump last year, apartment rents increased by another 7.7 per cent or $45 per month, on average.
- Row/townhouse average rents climbed by 7.5 per cent or $53 per month. This compares with an 8.3 per cent or $54 per month average increase reported in the 2001 survey.
- Vacancies in publicly-funded apartments stood at 1.2 per cent in October - down from 1.9 per cent last year and 2.3 per cent in 2000.

For more information, please contact:

**Richard Goatcher**

*Senior Market Analyst*

Telephone : **(780) 423-8729**

Fax: (780) 423-8702

E-mail: rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

*The information, analysis and opinions contained in this publication are based on various sources believed to be reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which CMHC or any of its employees shall incur responsibility.*

***RENTAL MARKET REPORT** is published by Canada Mortgage and Housing Corporation. Duplication of this report in whole or in part is strictly prohibited without permission of the authors and/or the Corporation. © 2002 All rights reserved*

# NATIONAL OVERVIEW

## Rental Vacancies Rise

In October 2001, the overall apartment vacancy rate in Canada's census metropolitan areas (CMAs) fell to the lowest rate since 1987 when the survey first included structures of three units and over. Twelve months later, the average rental vacancy rate increased 0.6 percentage points, rising from 1.1 per cent in October 2001 to 1.7 per cent in October 2002.

In many centres, forty-year low mortgage rates combined with extremely competitive mortgage markets have pushed many renters into home ownership. As a result of these and other factors, seventeen of Canada's 26 major centres reported higher vacancy rates than in 2001. Calgary recorded the largest rate increase among CMAs, rising from 1.2 per cent in 2001 to 2.9 per cent in 2002. This was followed by a 1.6 percentage point gain in Toronto's rental market, where the vacancy rate rose to 2.5 per cent from 0.9 one year earlier. Despite a comparatively modest increase of 0.7 per cent, St. John reported the highest vacancy rate among Canada's CMAs.

**Apartment Vacancy Rates by Market**

| Area | 2001 | 2002 |
|---|---|---|
| Abbotsford CMA | 2.4 | 2 |
| Calgary CMA | 1.2 | 2.9 |
| Chicoutimi-Jonquière CMA | 4.4 | 4.9 |
| **Edmonton CMA** | **0.9** | **1.7** |
| Halifax CMA | 2.8 | 2.7 |
| Hamilton CMA | 1.3 | 1.6 |
| Kingston CA | 1.5 | 0.9 |
| Kitchener CMA | 0.9 | 2.3 |
| London CMA | 1.6 | 2 |
| Montreal CMA | 0.6 | 0.7 |
| St. Catharines-Niagara CMA | 1.9 | 2.4 |
| Oshawa CMA | 1.3 | 2.3 |
| Hull CMA | 0.6 | 0.5 |
| Ottawa CMA | 0.8 | 1.9 |
| Quebec CMA | 0.8 | 0.3 |
| Regina CMA | 2.1 | 1.9 |
| Saint John CMA | 5.6 | 6.3 |
| St. John's CMA | 2.5 | 2.7 |
| Saskatoon CMA | 2.9 | 3.7 |
| Sherbrooke CMA | 2.3 | 1.8 |
| Greater Sudbury CMA | 5.7 | 5.1 |
| Thunder Bay CMA | 5.8 | 4.7 |
| Toronto CMA | 0.9 | 2.5 |
| Trois-Rivieres CMA | 4.7 | 3 |
| Vancouver CMA | 1.0 | 1.4 |
| Victoria CMA | 0.5 | 1.5 |
| Windsor CMA | 2.9 | 3.9 |
| Winnipeg CMA | 1.4 | 1.2 |
| Charlottetown CA | 1.8 | 2.2 |
| CANADA | 1.2 | 1.7 |

Only three CMAs recorded vacancy rates below 1.0 per cent, less than half the number reported in October 2001. After enjoying the lowest vacancy rate in 2001, Victoria can no longer be hailed as the tightest rental market in the country. That distinction now belongs to the Quebec CMA, thanks to their 0.3 per cent vacancy rate. For the second year in succession, Montreal followed a close second, with a vacancy rates of 0.7 per cent.

Next year, CMHC expects that October's survey will find the national apartment vacancy rate at 1.5 per cent, down marginally from 1.7 per cent in 2002. Higher mortgage rates will add to the carrying costs of home ownership, curtailing demand from renters seeking to buy their first home. This factor will be compounded by rising prices in the ownership market. Sellers' market conditions are boosting resale prices in Canada significantly, while a hectic new home market is placing upward pressure on labour and land costs.

With higher vacancies in most of Canada's major centres, average rent increases were comparatively modest compared to previous years. Rent increases were maintained at or below four per cent in the majority of markets, with the most notable exception being Edmonton. Following the highest rent increase of 8.8 per cent in 2001, Edmonton saw average rents for a two-bedroom apartment advance another 8.4 per cent in 2002. The next highest increase was in Halifax at 4.6 per cent, followed by Montreal at 4.4 per cent. No Canadian CMA reported lower rents than the previous year, though average rents were unchanged in Thunder Bay at $657 per month.

With the exception of Montreal, the highest average rental costs among CMAs continue to be in Canada's largest centres. The highest monthly rents for a two-bedroom apartment were in Toronto ($1,047) and Vancouver ($954). At $804 per month, Calgary ranked fifth among Canada's major centres. Given Edmonton's recent gains, their average rents are quickly catching Calgary's. As recently as 1999, average rents in Edmonton were 22 per cent lower than Calgary's. In 2002, the shortfall narrowed to just over 10 per cent.

## Edmonton Housing Market — At a Glance

Despite slower job growth, Edmonton's economy remains strong in 2002. Energy sector investment continues to fuel the expansion. Employment growth in 2002 has not achieved the robust performance witnessed in the previous year but the trend line has strengthened in recent months. With an improved investment climate in 2003, expect more jobs to return in oil and gas extraction, manufacturing, and non-residential construction. Firmer energy prices will also bolster both exploration and exports, boosting economic growth next year. Migration into the Capital region will remain well above the modest levels seen in the mid-90s.

When the dust settles in late December, 2002 will end up the best year for the new housing industry in two decades. Thanks to a combination of low mortgage rates, a positive investment climate and fewer homes on the market, Metro's total housing starts will exceed 12,000 units this year - the best performance since 1981. For 2003, we estimate that total new housing production will pull back to a more sustainable level but will still represent the second-best year since 1982.

With resale homes in short supply, people looking to buy in Edmonton have turned to the new home market in large numbers for their housing needs. Single-detached starts are set to hit a new record in 2002, surpassing the previous benchmark of 6,202 units set in 1978. This pace will moderate in 2003 as completions outpace absorptions and inventories are replenished. A similar story is unfolding in the new multi-unit sector - on-track to record the best performance since 1982. Inventory levels, particularly for rental apartments, are set to rise this winter and this will put a damper on new construction in 2003.

Edmonton's resale market has also enjoyed another banner year in 2002. However, sales have failed to eclipse the benchmarks set a year earlier due to a shortage of listings and affordability constraints associated with soaring prices and rising mortgage rates. During the first five months of the year, sales remained close to last year's levels but tight inventories led to double-digit increases from 2001's record-setting prices for both single-family and condominium units. With mortgage rates inching upward, affordability constraints have cooled the red-hot market in the second half of the year. In 2003, sales will drift lower as rising mortgage rates and higher prices lift carrying costs beyond the reach of a growing number of potential buyers. However, rising inventories will offer buyers more options and this will help dampen price increases back to single-digit percentage levels.

# SURVEY RESULTS

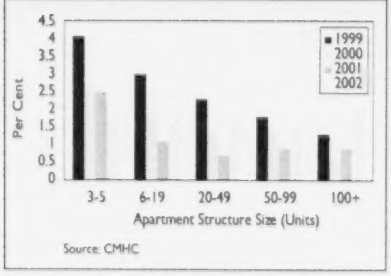
Following back-to-back declines, vacancy rates in privately-owned rental structures with three or more units increased across Metro Edmonton in 2002. Our annual October CMHC survey found 1,090 vacant apartments out of a universe of 65,121 units - representing a vacancy rate of 1.7 per cent. This compares with 576 vacant units found a year earlier which represented 0.9 per cent of the universe of rental apartments in the Capital region.

Increases in the supply of units available for rent came largely in response to rising construction activity. New multi-unit starts, including rental apartments, have reached a twenty-year high in 2002. While overall inventories of completed and unoccupied multis were down from last year, the number of unabsorbed new rental apartments was up by 39 per cent from last October. Record-highs for residential resale activity and for single-detached starts also suggest that many people made a switch from renting to owning thanks to forty-year lows in mortgage rates.

Increases in vacancies did not occur evenly across all unit types. For example, bachelor and one-bedroom units experienced bigger increases in vacancies (0.9 percentage points) while the vacancy rate in the larger three-bedroom+ category saw vacancy rates inch lower.

Looking across the region, Edmonton's Jasper Place and West Jasper Place (Zones 5 and 6) experienced the largest increases, up 1.3 and 1.2 percentage points respectively followed by the Downtown Zones 1 and 2 - which both increased by 1.1 percentage points. Jasper Place now has the highest vacancy rates in Metro at 2.8 per cent. While new apartment construction activity has not been notably strong in this area in the past 12 months, Zone 5 did report the second highest rent increases (12 per cent) in the 2001 survey - leading some renters to consider other locations.

Chart 3
**Vacancy Rate By Size Of Building**




Source: CMHC

Chart 3 illustrates the relationship between vacancy rates and structure size for the period 1999 through 2002. Vacancies in the smallest-sized structures of 3-5 units continue to see steady declines from the high levels reported in 1999. All other size categories have experienced increases, in particular those containing more than 100 units - which saw vacancy rates rise by 1.1 percentage points. Many of the new buildings added to the rental stock prior to 2002's survey have been larger structures - particularly in the Downtown. As shown in Table 7, vacancy rates in the Edmonton Core have risen most rapidly in buildings over 100 units in size.

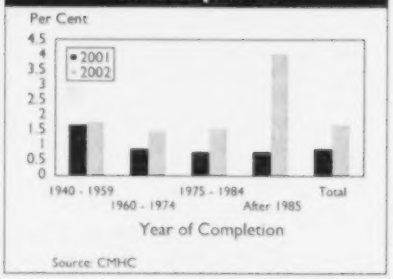
The impact of the added new stock is also evident when looking at the data on vacancy rate by rent range. As shown in Table 8, vacancy rates have increased by the largest margin in units with rents between $700 and $799 per month. Due to the high costs of construction, most of the new units entering the market are priced above $800 per month. However, this price range has seen increases in vacancies slightly below the rate of change for all unit types. Our survey data indicate that buildings in the $700-799 price range are feeling the pressure from the new competition, which typically offers better levels of amenity albeit at a higher price. This suggests that renovations and improvements of existing buildings will remain high in the coming year. Landlords in older apartments will need to improve the appeal of their buildings which now compete with a growing number of new structures offering modern amenities at prices many of their tenants can afford.

Chart 4 provides a breakout of apartment vacancy rates by age of structure. While there are some limitations to this series due to data availability, the chart clearly demonstrates the impact of the newly-completed apartment buildings on occupancy rates. While all age classes experienced rising vacancies, structures which were built since 1985 have experienced the largest increase - with an average rise of 3.3 percentage points.

## Apartment Rents Remain On The Upswing

Following a 9.3 per cent ($50/month) average increase the previous year, apartment rents across the Capital Region jumped by another 7.7 per cent in the 12 month period ending October 2002. This represented an increase of $45 per month for the average apartment renter. Chronically low vacancies in many

Chart 4
**Vacancy Rate By Year Of Completion**




Source: CMHC

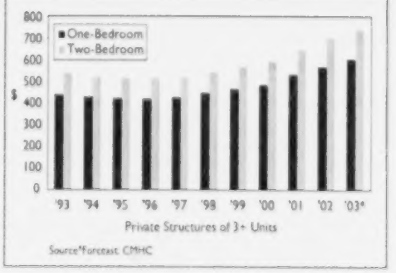
neighbourhoods combined with rising costs for maintenance, improvements and on-going operations contributed to the continued rise in rent levels.

While increased apartment construction has added to the stock of units available for rent, this increased competition has not translated into weaker rental inflation. New apartment buildings are costly to produce, with developers facing steep and rising prices for inputs such as land, materials and labour. As such, few additions to the rental stock are offered at costs below $1.20 per square foot on a monthly basis.

One- and two-bedroom units, as shown in Table 3, make up the lion's share of the apartments in our survey. As such, changes in the rent ranges for these unit types are more stable over time due to the size of the respective stock in these categories. Table 2 provides average rents broken out by survey zone and bedroom type. On the heels of a 9.8 per cent ($48/month) gain last year, the average rent for a typical one-bedroom unit increased by 7.1 per cent - representing a typical rise of $38 per month.

While one-bedroom rent increases typically under-performed the market as a whole during 2002, two-bedroom rents outpaced the market in general. In fact, on a dollar basis, rent increases for two-bedroom units exceeded

Chart 5
**Apartment Rents By Unit Type**




Source/*Forecast: CMHC

those reported in 2001. In our 2001 survey, a typical two-bedroom unit rose by 8.8 per or $53 per month, on average. Twelve months later, our survey found a typical rent increase of $54 per month in the two-bedroom stock for an average gain of 8.4 per cent.

Looking across the region, apartment increases were strongest in West Jasper Place (Zone 6). In 2001's survey, Zone 6 had the highest vacancy rates across the region and the weakest rent increases. The following year, vacancies have remained at the top of the range but landlords have nonetheless decided to make up for lost ground.

Changes in rent levels were weakest in the West Central area (Zone 4), where average rents inched lower by 0.2 per cent. This change was brought about by a shift in the universe. Average rents for bachelor units in Zone 4 fell by 18 per cent in part due to a change in the number of bachelor suites in our survey. Rent increases were also well below average in St. Albert - up only four per cent or $26/month. Vacancies have not increased much in this community and, despite the moderation in the price trend, rents generally remain at the upper end of the scale for the region as a whole.

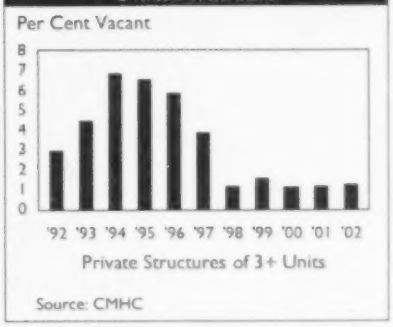
Newer buildings experienced larger rent increases than the overall average in 2002 due, in part, to the impact of the growing number of recently-completed structures. These new buildings, of course, typically command rent levels well above the average. For example, structures completed since 1985 have, as a group, seen Metro-wide rent increases of just under 12 per cent or $95 per month. This compares with a modest five per cent or $26 per month average increase for buildings that were completed between 1940 and 1959.

## Row Units Remain in Short Supply

Vacancy rates in Edmonton's rental row/townhouse market have remained largely unchanged from the past two CMHC surveys. Vacancies inched upward to 1.3 per cent in October, compared with 1.2 per cent in 2001 and 1.1 per cent in 2000. Across the region, we found only 118 vacant suites in a universe of 8,851 row units. In 2001, the row universe increased by 155 units, the first advance in the row rental stock in a decade thanks to a new project in the Northeast. As of October 2002, the universe was down by eight units, with low construction levels countered by condominium conversions.

Overall there were 16 more vacant row units on the market than CMHC tallied in 2001. The changes were largely confined to two areas

Chart 6
**Few Row/Townhouse Units Available**




Source: CMHC

of Edmonton City. In Zone 11, vacancies fell from last year, when the numbers had been bolstered by a major new project. Increases came, however, in West Jasper Place (Zone 6), where the number of unoccupied units rose from eight to 33.

## Row Rents Head Higher

Following an 8.3 per cent ($54/month) average increase in 2001, townhouse/row average rents advanced by another 7.5 per cent in the 2002 survey - for typical gain of $53 per month. As shown in Table 5, average rents for bachelor row units experienced the largest increases but the universe is very small for this suite type (see Table 6) and these numbers should be interpreted with caution.

As shown in Table 6, most of the row universe consists of two- and three-bedroom units. Rents for the two-bedroom row stock increased by 6.6 per cent or $45 per month while units with three or more bedrooms increased by 7.9 per cent or $58 per month.

Castledowns (Zone 12) reported the largest increase in row rents, up by 10.2 per cent. However, this district saw a reduction in the universe from 680 units in 2001 to 625 in 2002. These changes may account for the higher than average adjustment in rent levels. Zone 3 (University) shows a large drop in overall rent levels but, again, the universe in this district is small and reporting changes can impact the numbers in a large way.

## Publicly-Financed Apartments in Short Supply

After a slight uptick in the 2000 survey, the number of vacant publicly-funded rental apartments on hand for low-income renters has fallen in the past two years. The universe of publicly-financed apartments (see Table 9) increased by just under 250 units between October 2000 and October 2002, but this was insufficient to bolster vacancies. There were 87 publicly-funded apartments vacant and available for rent across Metro this October, representing a vacancy rate of 1.2 per cent. This compares with 140 (1.9%) on hand in 2001 and 166 (2.3%) in 2000. The lion's share of units available were either bachelor or one-bedroom units in Edmonton's Central Core area - with few two-bedroom or larger apartments available anywhere across Metro.

Vacancies in Edmonton's public-sector row units stood at 0.2 per cent in October. This compares with a vacancy rate of 0.1 in October 2001.

## Alberta Rental Market

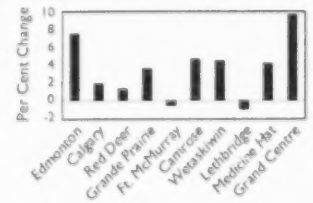
- The apartment vacancy rate (privately-owned) in all Alberta cities over 10,000 population increased to 2.3 per cent in October from 1.1 per cent in October 2001.
- Only Camrose and Lloydminster (Alta. part) had apartment vacancies below one per cent.
- Edmonton and Medicine Hat recorded vacancies between one and two per cent.
- Calgary, Brooks, Grande Prairie, Lethbridge, and Wetaskiwin all had apartment vacancies between two and four per cent.
- Grand Centre - Cold Lake, Red Deer and Fort McMurray reported vacancies that were four per cent or higher.

Chart 7
**Apartment Vacancy Rates Alberta Centres**

Private Structures 3+ Units

Source: CMHC

Chart 8
**Apartment Rents Higher in Most Communities**



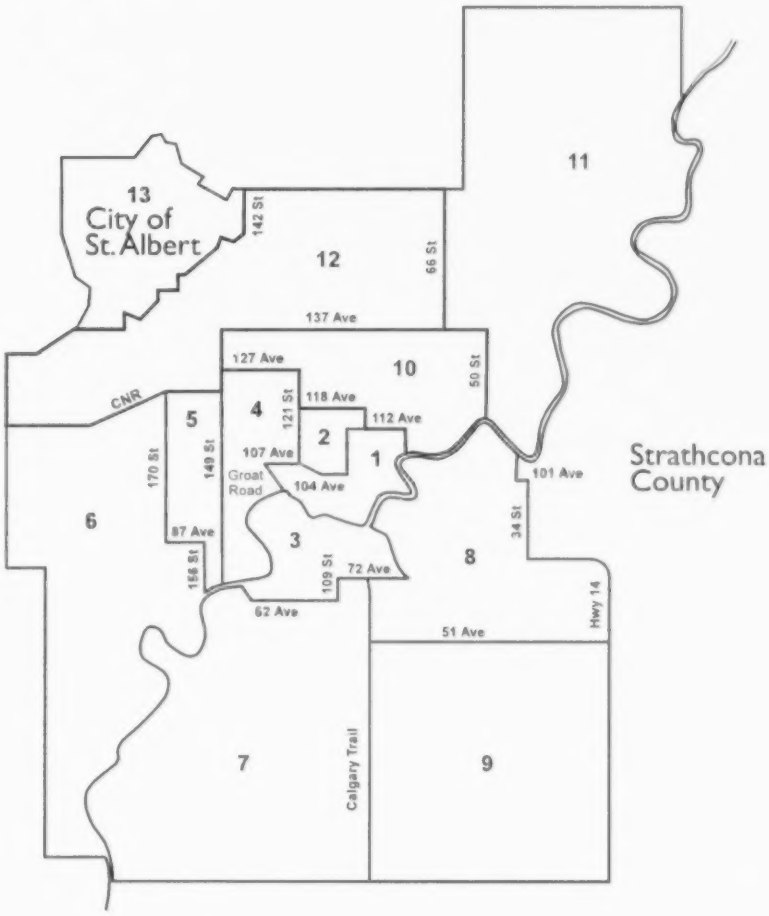

Private Structures 3+ Units

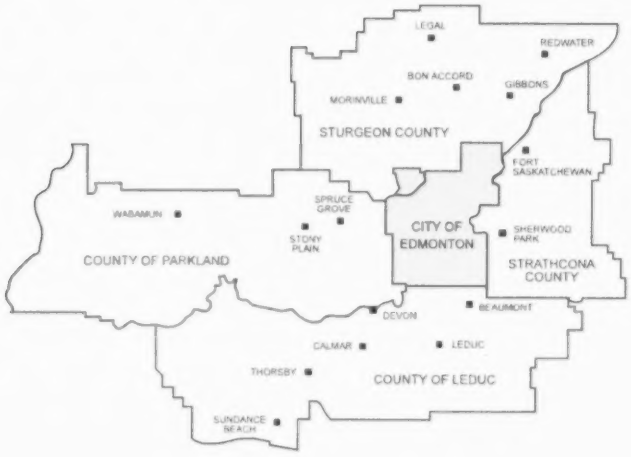
Source: CMHC

# Edmonton Metropolitan Area Vacancy Survey Zones

SURVEY ZONES

1. Downtown
2. Hudson Bay Reserve
3. University Area
4. West Centra
5. Jasper Place
6. West Jasper Place
7. South West
8. East Central
9. Millwoods
10. North Central
11. North East
12. Castledowns
13. St. Albert
14. Other Centres



## Table 1
## APARTMENT VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE
### Edmonton CMA

| Zone | All Units | | | Bachelor | | | 1 Bedroom | | | 2 Bedroom | | | 3 Bedroom + | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg |
| Zone 1 | 0.7 | 1.8 | 1.1 | 0.6 | 1.2 | 0.6 | 0.7 | 2.2 | 1.5 | 0.8 | 1.4 | 0.6 | 1.8 | 1.1 | -0.7 |
| Zone 2 | 0.6 | 1.7 | 1.1 | 0.0 | 1.8 | 1.8 | 0.8 | 1.7 | 0.9 | 0.4 | 1.4 | 1.0 | ** | ** | - |
| Zone 3 | 0.4 | 1.2 | 0.8 | 0.0 | 0.8 | 0.8 | 0.4 | 1.3 | 0.9 | 0.7 | 1.2 | 0.5 | ** | ** | - |
| Zone 4 | 1.1 | 2.2 | 1.1 | 0.4 | 2.8 | 2.4 | 0.7 | 2.1 | 1.4 | 1.8 | 2.0 | 0.2 | ** | ** | - |
| **Edmonton Core 1-4** | **0.7** | **1.7** | **1.0** | **0.4** | **1.3** | **0.9** | **0.6** | **1.9** | **1.3** | **0.9** | **1.5** | **0.6** | **0.9** | **1.3** | **0.4** |
| Zone 5 | 0.7 | 2.0 | 1.3 | 0.0 | 0.6 | 0.6 | 0.4 | 1.7 | 1.3 | 0.9 | 2.4 | 1.5 | 2.5 | 2.9 | 0.4 |
| Zone 6 | 1.6 | 2.8 | 1.2 | 1.1 | 1.1 | 0.0 | 1.7 | 3.2 | 1.5 | 1.5 | 3.2 | 1.7 | 1.9 | 0.8 | -1.1 |
| West 5-6 | 1.1 | 2.4 | 1.3 | 0.6 | 0.9 | 0.3 | 0.8 | 2.3 | 1.5 | 1.2 | 2.8 | 1.6 | 2.2 | 1.9 | -0.3 |
| Zone 7 | 0.9 | 1.5 | 0.6 | 0.6 | 1.9 | 1.3 | 0.9 | 1.5 | 0.6 | 0.9 | 1.4 | 0.5 | 1.9 | 2.9 | 1.0 |
| Zone 8 | 1.5 | 0.8 | -0.7 | 3.0 | 1.1 | -1.9 | 1.7 | 1.0 | -0.7 | 1.1 | 0.6 | -0.5 | 1.5 | 1.2 | -0.3 |
| Zone 9 | 1.1 | 1.5 | 0.4 | ** | ** | 0.0 | 0.5 | 1.3 | 0.8 | 1.4 | 1.8 | 0.4 | ** | 0.9 | 0.9 |
| South 7-9 | 1.1 | 1.4 | 0.3 | 1.9 | 1.4 | -0.5 | 1.0 | 1.3 | 0.3 | 1.0 | 1.3 | 0.3 | 1.6 | 2.3 | 0.7 |
| Zone 10 | 1.3 | 1.3 | 0.0 | 0.7 | 2.7 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 0.0 | 1.6 | 1.4 | -0.2 | ** | 1.1 | 1.1 |
| Zone 11 | 1.4 | 2.4 | 1.0 | 3.6 | 0.0 | -3.6 | 1.2 | 2.0 | 0.8 | 1.4 | 3.1 | 1.7 | 1.8 | 0.7 | -1.1 |
| Zone 12 | 0.7 | 1.3 | 0.6 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.0 | 0.9 | -0.1 | 0.5 | 1.4 | 0.9 | 0.4 | 1.8 | 1.4 |
| North 10-12 | 1.2 | 1.6 | 0.4 | 0.9 | 2.3 | 1.4 | 1.0 | 1.2 | 0.2 | 1.2 | 2.0 | 0.8 | 2.2 | 1.1 | -1.1 |
| **Edmonton City 1-12** | **0.9** | **1.7** | **0.8** | **0.6** | **1.4** | **0.8** | **0.8** | **1.7** | **0.9** | **1.0** | **1.7** | **0.7** | **1.8** | **1.6** | **-0.2** |
| Zone 13 | 0.4 | 0.5 | 0.1 | N/U | N/U | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 0.9 | 0.7 | 1.6 | 0.0 | -1.6 |
| Zone 14 | 0.8 | 1.5 | 0.7 | 0.0 | 6.3 | 6.3 | 0.8 | 1.3 | 0.5 | 0.9 | 1.2 | 0.3 | 0.6 | 3.2 | 2.6 |
| **Edmonton CMA** | **0.9** | **1.7** | **0.8** | **0.6** | **1.5** | **0.9** | **0.8** | **1.7** | **0.9** | **1.0** | **1.7** | **0.7** | **1.7** | **1.6** | **-0.1** |

## Table 2
## APARTMENT AVERAGE RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE
### Edmonton CMA

| Zone | All Units | | | Bachelor | | | 1 Bedroom | | | 2 Bedroom | | | 3 Bedroom + | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg |
| Zone 1 | 593 | 648 | 9.3 | 479 | 516 | 7.7 | 565 | 606 | 7.3 | 699 | 789 | 12.9 | 880 | 896 | 1.8 |
| Zone 2 | 484 | 530 | 9.5 | 364 | 433 | 19.0 | 456 | 504 | 10.5 | 562 | 614 | 9.3 | ** | ** | - |
| Zone 3 | 624 | 662 | 6.1 | 496 | 555 | 11.9 | 581 | 606 | 4.3 | 753 | 810 | 7.6 | ** | ** | - |
| Zone 4 | 550 | 549 | -0.2 | 474 | 389 | -17.9 | 526 | 515 | -2.1 | 618 | 623 | 0.8 | ** | ** | - |
| **Edmonton Core 1-4** | **576** | **620** | **7.6** | **471** | **504** | **7.0** | **544** | **578** | **6.3** | **674** | **742** | **10.1** | **770** | **817** | **6.1** |
| Zone 5 | 562 | 586 | 4.3 | 412 | 427 | 3.6 | 500 | 524 | 4.8 | 630 | 658 | 4.4 | 734 | 760 | 3.5 |
| Zone 6 | 645 | 724 | 12.2 | 516 | 549 | - | 579 | 678 | 17.1 | 660 | 739 | 12.0 | 771 | 854 | 10.8 |
| West 5-6 | 594 | 647 | 8.9 | 465 | 484 | 4.1 | 518 | 574 | 10.8 | 645 | 702 | 8.8 | 753 | 809 | 7.4 |
| Zone 7 | 686 | 727 | 6.0 | 506 | 545 | 7.7 | 620 | 663 | 6.9 | 722 | 765 | 6.0 | 790 | 827 | 4.7 |
| Zone 8 | 532 | 580 | 9.0 | 416 | 436 | 4.8 | 488 | 530 | 8.6 | 578 | 633 | 9.5 | 641 | 704 | 9.8 |
| Zone 9 | 610 | 653 | 7.0 | ** | ** | - | 544 | 570 | 4.8 | 654 | 697 | 6.6 | ** | 818 | ERR |
| South 7-9 | 641 | 683 | 6.6 | 468 | 497 | 6.2 | 574 | 614 | 7.0 | 684 | 728 | 6.4 | 769 | 810 | 5.3 |
| Zone 10 | 493 | 538 | 9.1 | 382 | 409 | 7.1 | 466 | 513 | 10.1 | 557 | 600 | 7.7 | ** | 678 | - |
| Zone 11 | 602 | 653 | 8.5 | 401 | 443 | 10.5 | 533 | 580 | 8.8 | 640 | 695 | 8.6 | 688 | 735 | 6.8 |
| Zone 12 | 573 | 617 | 7.7 | 412 | 441 | 7.0 | 504 | 555 | 10.1 | 601 | 641 | 6.7 | 676 | 721 | 6.7 |
| North 10-12 | 543 | 590 | 8.7 | 386 | 414 | 7.3 | 489 | 537 | 9.8 | 598 | 647 | 8.2 | 673 | 715 | 6.2 |
| **Edmonton City 1-12** | **585** | **631** | **7.9** | **459** | **491** | **7.0** | **537** | **576** | **7.3** | **657** | **712** | **8.4** | **739** | **782** | **5.8** |
| Zone 13 | 654 | 680 | 4.0 | N/U | N/U | - | 561 | 575 | 2.5 | 675 | 704 | 4.3 | 703 | 737 | 4.8 |
| Zone 14 | 568 | 620 | 9.2 | 401 | 436 | 8.7 | 518 | 549 | 6.0 | 601 | 664 | 10.5 | 676 | 701 | 3.7 |
| **Edmonton CMA** | **586** | **631** | **7.7** | **458** | **490** | **7.0** | **537** | **575** | **7.1** | **654** | **709** | **8.4** | **734** | **776** | **5.7** |

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 3

## NUMBER OF APARTMENT UNITS — VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)
### by Zone and Bedroom Type — Edmonton CMA

| Area | All Units | | Bachelor | | 1 Bedroom | | 2 Bedroom | | 3 Bedroom + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total |
| Zone 1 | 256 | 14,152 | 22 | 1,933 | 175 | 8,088 | 55 | 3,851 | 3 | 281 |
| Zone 2 | 85 | 5,102 | 8 | 454 | 55 | 3,155 | 21 | 1,425 | ** | ** |
| Zone 3 | 82 | 6,858 | 6 | 789 | 54 | 4,020 | 21 | 1,851 | ** | ** |
| Zone 4 | 76 | 3,512 | 11 | 393 | 38 | 1,834 | 25 | 1,210 | ** | ** |
| **Edmonton Core 1-4** | **500** | **29,624** | **48** | **3,569** | **322** | **17,097** | **122** | **8,336** | **8** | **621** |
| Zone 5 | 90 | 4,427 | 1 | 167 | 39 | 2,247 | 39 | 1,651 | 10 | 362 |
| Zone 6 | 97 | 3,427 | 2 | 180 | 38 | 1,164 | 55 | 1,724 | 3 | 359 |
| West 5-6 | 187 | 7,854 | 3 | 347 | 77 | 3,411 | 94 | 3,375 | 13 | 721 |
| Zone 7 | 113 | 7,438 | 3 | 155 | 41 | 2,775 | 54 | 3,990 | 15 | 518 |
| Zone 8 | 20 | 2,400 | 1 | 111 | 11 | 1,129 | 7 | 1,074 | 1 | 86 |
| Zone 9 | 37 | 2,494 | ** | ** | 12 | 977 | 23 | 1,305 | 2 | 176 |
| South 7-9 | 170 | 12,332 | 4 | 302 | 64 | 4,881 | 84 | 6,369 | 18 | 780 |
| Zone 10 | 70 | 5,549 | 14 | 526 | 30 | 3,076 | 23 | 1,716 | 3 | 231 |
| Zone 11 | 86 | 3,572 | 0 | 47 | 26 | 1,294 | 57 | 1,822 | 3 | 409 |
| Zone 12 | 29 | 2,335 | 0 | 44 | 7 | 765 | 18 | 1,303 | 4 | 222 |
| North 10-12 | 185 | 11,456 | 14 | 617 | 63 | 5,135 | 98 | 4,842 | 10 | 862 |
| **Edmonton City 1-12** | **1,042** | **61,265** | **69** | **4,836** | **526** | **30,525** | **398** | **22,922** | **49** | **2,983** |
| Zone 13 | 5 | 927 | N/U | N/U | 0 | 217 | 5 | 532 | 0 | 178 |
| Zone 14 | 43 | 2,929 | 5 | 79 | 13 | 1,001 | 20 | 1,690 | 5 | 159 |
| **Edmonton CMA** | **1,090** | **65,121** | **74** | **4,915** | **539** | **31,743** | **423** | **25,143** | **54** | **3,320** |

Table 4

## ROW VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE
### Edmonton CMA

| Zone | All Units | | | Bachelor | | | 1 Bedroom | | | 2 Bedroom | | | 3 Bedroom + | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg |
| Zone 1 | 2.6 | 0.0 | - | ** | ** | - | ** | ** | - | ** | ** | - | ** | ** | - |
| Zone 2 | ** | ** | - | N/U | N/U | - | N/U | N/U | - | ** | ** | - | ** | ** | - |
| Zone 3 | 4.2 | 4.2 | 0.0 | ** | ** | - | ** | ** | - | ** | ** | - | 0.0 | 7.1 | 7.1 |
| Zone 4 | 1.1 | 1.0 | -0.1 | ** | ** | - | 7.5 | 0.0 | - | 0.7 | 1.4 | - | 0.7 | 0.7 | 0.0 |
| **Edmonton Core 1-4** | **1.2** | **1.0** | **-0.2** | **** | **0.0** | **-** | **7.7** | **0.0** | **-** | **0.8** | **1.4** | **0.6** | **0.6** | **0.9** | **0.3** |
| Zone 5 | 0.0 | 12.5 | - | N/U | N/U | - | ** | ** | - | 0.0 | 12.5 | - | ** | ** | - |
| Zone 6 | 0.5 | 2.3 | 1.8 | N/U | N/U | - | 0.0 | 0.0 | - | 0.8 | 1.4 | 0.6 | 0.4 | 2.8 | 2.4 |
| West 5-6 | 0.5 | 2.4 | 1.9 | N/U | N/U | - | 0.0 | 3.0 | - | 0.8 | 1.7 | 0.9 | 0.4 | 2.8 | 2.4 |
| Zone 7 | 0.4 | 0.6 | 0.2 | N/U | N/U | - | ** | ** | - | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.6 | 0.9 | 0.3 |
| Zone 8 | 0.7 | 0.7 | 0.0 | ** | ** | - | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 0.5 | 0.3 | 1.2 | 0.9 | -0.3 |
| Zone 9 | 1.3 | 0.7 | -0.6 | N/U | N/U | - | 0.0 | 0.0 | - | 1.5 | 1.5 | - | 1.2 | 0.2 | -1.0 |
| South 7-9 | 0.7 | 0.7 | 0.0 | ** | ** | - | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.5 | 0.6 | 0.1 | 0.9 | 0.7 | -0.2 |
| Zone 10 | 2.9 | 2.2 | -0.7 | N/U | N/U | - | ** | 5.3 | - | 3.2 | 3.1 | -0.1 | 2.5 | 1.6 | -0.9 |
| Zone 11 | 2.6 | 2.0 | -0.6 | ** | ** | - | ** | ** | - | 2.8 | 3.8 | 1.0 | 2.3 | 0.9 | -1.4 |
| Zone 12 | 0.0 | 1.1 | 1.1 | N/U | N/U | - | N/U | N/U | - | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.4 | 1.4 |
| North 10-12 | 2.0 | 1.8 | -0.2 | ** | ** | - | ** | 4.0 | - | 2.5 | 3.0 | 0.5 | 1.6 | 1.3 | -0.3 |
| **Edmonton City 1-12** | **1.2** | **1.4** | **0.2** | **8.2** | **4.0** | **-4.2** | **2.5** | **1.0** | **-1.5** | **1.2** | **1.6** | **0.4** | **1.0** | **1.3** | **0.3** |
| Zone 13 | 0.6 | 1.8 | 1.2 | N/U | N/U | - | N/U | N/U | - | ** | ** | - | 0.6 | 1.9 | 1.3 |
| Zone 14 | 1.1 | 0.3 | -0.8 | ** | ** | - | 4.5 | 4.5 | 0.0 | 1.2 | 0.4 | -0.8 | 0.8 | 0.0 | -0.8 |
| **Edmonton CMA** | **1.2** | **1.3** | **0.1** | **8.0** | **3.9** | **-4.1** | **2.7** | **1.3** | **-1.4** | **1.2** | **1.5** | **0.3** | **1.0** | **1.2** | **0.2** |

** *Data Not Available* N/U *Not in Universe* N/A *Not Applicable*

Table 5

## ROW AVERAGE RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE

### Edmonton CMA

| Zone | All Units | | | Bachelor | | | 1 Bedroom | | | 2 Bedroom | | | 3 Bedroom + | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg | 2001 | 2002 | Chg |
| Zone 1 | 680 | 822 | - | ** | ** | - | ** | ** | - | ** | ** | - | ** | ** | - |
| Zone 2 | ** | ** | - | N/U | N/U | - | N/U | N/U | - | ** | ** | - | ** | ** | - |
| Zone 3 | 915 | 752 | -17.8 | N/A | ** | - | N/A | ** | - | ** | ** | - | 926 | 986 | 6.5 |
| Zone 4 | 621 | 678 | 9.2 | ** | ** | - | 438 | 475 | - | 617 | 670 | - | 657 | 720 | 9.6 |
| **Edmonton Core 1-4** | **647** | **694** | **7.3** | ** | **446** | - | **460** | **523** | - | **630** | **676** | **7.3** | **700** | **749** | **7.0** |
| Zone 5 | 499 | 571 | - | N/U | N/U | - | ** | ** | - | 535 | 605 | - | N/A | N/A | - |
| Zone 6 | 785 | 854 | 8.8 | N/U | N/U | - | 704 | 750 | - | 762 | 807 | 5.9 | 804 | 883 | 9.8 |
| West 5-6 | 780 | 849 | 8.8 | N/U | N/U | - | 654 | 701 | - | 755 | 800 | 6.0 | 804 | 883 | 9.8 |
| Zone 7 | 762 | 810 | 6.3 | N/U | N/U | - | ** | ** | - | 712 | 742 | 4.2 | 781 | 837 | 7.2 |
| Zone 8 | 693 | 753 | 8.7 | ** | ** | - | 560 | 614 | 9.6 | 692 | 740 | 6.9 | 736 | 809 | 9.9 |
| Zone 9 | 698 | 742 | 6.3 | N/U | N/U | - | 509 | 521 | - | 677 | 705 | - | 712 | 764 | 7.3 |
| South 7-9 | 726 | 777 | 7.0 | ** | ** | - | 565 | 607 | 7.4 | 695 | 733 | 5.5 | 754 | 813 | 7.8 |
| Zone 10 | 629 | 687 | 9.2 | N/U | N/U | - | ** | 353 | - | 599 | 655 | 9.3 | 659 | 711 | 7.9 |
| Zone 11 | 708 | 764 | 7.9 | ** | ** | - | ** | ** | - | 680 | 740 | 8.8 | 724 | 782 | 8.0 |
| Zone 12 | 676 | 745 | 10.2 | N/U | N/U | - | N/U | N/U | - | 631 | 736 | 16.6 | 685 | 746 | 8.9 |
| North 10-12 | 678 | 733 | 8.1 | ** | ** | - | ** | 407 | - | 641 | 704 | 9.8 | 698 | 749 | 7.3 |
| **Edmonton City 1-12** | **713** | **768** | **7.7** | **457** | **527** | **15.3** | **543** | **584** | **7.6** | **685** | **731** | **6.7** | **738** | **798** | **8.1** |
| Zone 13 | 764 | 828 | 8.4 | N/U | N/U | - | N/U | N/U | - | ** | ** | - | 769 | 835 | 8.6 |
| Zone 14 | 642 | 672 | 4.7 | ** | ** | - | 407 | 433 | 6.4 | 598 | 629 | 5.2 | 676 | 705 | 4.3 |
| **Edmonton CMA** | **708** | **761** | **7.5** | **452** | **521** | **15.3** | **529** | **568** | **7.4** | **678** | **723** | **6.6** | **733** | **791** | **7.9** |

Table 6

## NUMBER OF ROW UNITS — VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)

### by Zone and Bedroom Type — Edmonton CMA

| Area | All Units | | Bachelor | | 1 Bedroom | | 2 Bedroom | | 3 Bedroom + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total |
| Zone 1 | 0 | 39 | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Zone 2 | ** | ** | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** |
| Zone 3 | 1 | 24 | ** | ** | ** | ** | ** | ** | 1 | 14 |
| Zone 4 | 6 | 610 | ** | ** | 0 | 40 | 4 | 287 | 2 | 280 |
| **Edmonton Core 1-4** | **8** | **771** | **0** | **15** | **0** | **52** | **5** | **353** | **3** | **351** |
| Zone 5 | 3 | 24 | N/U | N/U | ** | ** | 2 | 16 | ** | ** |
| Zone 6 | 33 | 1,459 | N/U | N/U | 0 | 28 | 7 | 515 | 26 | 916 |
| West 5-6 | 36 | 1,483 | N/U | N/U | 1 | 33 | 9 | 531 | 26 | 919 |
| Zone 7 | 9 | 1,420 | N/U | N/U | ** | ** | 0 | 400 | 9 | 1,010 |
| Zone 8 | 6 | 857 | ** | ** | 0 | 68 | 2 | 425 | 3 | 340 |
| Zone 9 | 5 | 760 | N/U | N/U | 0 | 13 | 4 | 259 | 1 | 488 |
| South 7-9 | 20 | 3,037 | ** | ** | 0 | 91 | 6 | 1,084 | 13 | 1,838 |
| Zone 10 | 20 | 914 | N/U | N/U | 1 | 19 | 10 | 318 | 9 | 577 |
| Zone 11 | 22 | 1,125 | ** | ** | ** | ** | 14 | 364 | 7 | 744 |
| Zone 12 | 7 | 625 | N/U | N/U | N/U | N/U | 0 | 113 | 7 | 512 |
| North 10-12 | 49 | 2,664 | ** | ** | 1 | 25 | 24 | 795 | 23 | 1,833 |
| **Edmonton City 1-12** | **113** | **7,955** | **2** | **50** | **2** | **201** | **44** | **2,763** | **65** | **4,941** |
| Zone 13 | 3 | 164 | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | 3 | 156 |
| Zone 14 | 2 | 732 | ** | ** | 1 | 22 | 1 | 234 | 0 | 475 |
| **Edmonton CMA** | **118** | **8,851** | **2** | **51** | **3** | **223** | **45** | **3,005** | **68** | **5,572** |

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 7

## APARTMENT VACANCY RATES BY STRUCTURE SIZE AND BEDROOM TYPE

### Edmonton CMA

| Area | All Units | | Bachelor | | 1 Bedroom | | 2 Bedroom | | 3 Bedroom + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| **Edmonton Core 1-4** | | | | | | | | | | |
| 3 - 5 Units | 1.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.6 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | ** | ** |
| 6 - 19 Units | 0.7 | 1.6 | 0.0 | 1.0 | 0.4 | 1.8 | 1.6 | 1.8 | ** | ** |
| 20 - 49 Units | 0.4 | 1.6 | 0.6 | 2.5 | 0.5 | 1.6 | 0.4 | 1.4 | 0.0 | 2.7 |
| 50 - 99 Units | 0.9 | 1.2 | 0.8 | 1.7 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 1.3 | 5.5 | 0.0 |
| 100+ Units | 0.8 | 2.1 | 0.4 | 0.8 | 0.9 | 3.1 | 0.9 | 1.4 | 1.5 | 1.5 |
| **Total** | 0.7 | 1.7 | 0.4 | 1.3 | 0.6 | 1.9 | 0.9 | 1.5 | 0.9 | 1.3 |
| **West 5-6** | | | | | | | | | | |
| 3 - 5 Units | 4.8 | 5.0 | ** | ** | 9.1 | 0.0 | ** | ** | N/U | N/U |
| 6 - 19 Units | 0.9 | 1.2 | ** | ** | 0.5 | 1.7 | 1.3 | 1.2 | 2.2 | 0.0 |
| 20 - 49 Units | 0.5 | 2.4 | ** | ** | 0.1 | 2.6 | 0.8 | 2.4 | 0.4 | 3.0 |
| 50 - 99 Units | 1.5 | 2.8 | 0.7 | 1.4 | 0.6 | 2.4 | 2.1 | 3.5 | 3.2 | 2.8 |
| 100+ Units | 2.4 | 4.0 | N/U | N/U | 3.2 | 2.4 | 1.3 | 5.5 | ** | ** |
| **Total** | 1.1 | 2.4 | 0.6 | 0.9 | 0.8 | 2.3 | 1.2 | 2.8 | 2.2 | 1.9 |
| **South 7-9** | | | | | | | | | | |
| 3 - 5 Units | 2.0 | 1.0 | ** | ** | 0.0 | 0.0 | 5.3 | 0.0 | 0.0 | 1.9 |
| 6 - 19 Units | 1.6 | 1.7 | 1.7 | 1.5 | 1.4 | 1.6 | 1.7 | 1.5 | 1.6 | 4.6 |
| 20 - 49 Units | 1.2 | 1.5 | 3 6 | 1.0 | 1.1 | 1.4 | 1.2 | 1.6 | 0.8 | 1.2 |
| 50 - 99 Units | 1.0 | 1.2 | 1.1 | 1.2 | 0.9 | 1.1 | 0.6 | 0.8 | 3.7 | 4.2 |
| 100+ Units | 0.5 | 1.2 | ** | ** | 0.7 | 1.3 | 0.4 | 1.2 | 1.9 | 0.0 |
| **Total** | 1.1 | 1.4 | 1.9 | 1.4 | 1.0 | 1.3 | 1.0 | 1.3 | 1.6 | 2.3 |
| **North 10-12** | | | | | | | | | | |
| 3 - 5 Units | 3.7 | 3.7 | ** | ** | 0.0 | 5.6 | 8.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 6 - 19 Units | 1.7 | 1.9 | 1.0 | 2.9 | 1.6 | 1.4 | 1.9 | 2.5 | 3.1 | 0.7 |
| 20 - 49 Units | 1.2 | 1.2 | 1.1 | 2.5 | 0.7 | 1.1 | 1.4 | 1.3 | 2.7 | 1.3 |
| 50 - 99 Units | 0.6 | 1.9 | 0.0 | 0.0 | 1.1 | 1.4 | 0.3 | 2.5 | 0.6 | 1.7 |
| 100+ Units | 0.0 | 1.3 | N/U | N/U | 0.0 | 0.6 | 0.0 | 2.5 | ** | ** |
| **Total** | 1.2 | 1.6 | 0.9 | 2.3 | 1.0 | 1.2 | 1.2 | 2.0 | 2.2 | 1.1 |
| **Edmonton City 1-12** | | | | | | | | | | |
| 3 - 5 Units | 2.2 | 1.5 | 0.0 | 9.1 | 2.0 | 0.9 | 4.7 | 1.2 | 0.0 | 1.4 |
| 6 - 19 Units | 1.1 | 1.6 | 0.4 | 1.4 | 0.8 | 1.6 | 1.6 | 1.8 | 1.9 | 0.7 |
| 20 - 49 Units | 0.7 | 1.6 | 0.9 | 2.2 | 0.6 | 1.6 | 0.9 | 1.6 | 1.1 | 1.9 |
| 50 - 99 Units | 1.0 | 1.6 | 0.7 | 1.3 | 0.9 | 1.3 | 0.8 | 1.8 | 2.9 | 2.6 |
| 100+ Units | 0.9 | 2.1 | 0.4 | 0.8 | 1.0 | 2.6 | 0.8 | 1.9 | 2.2 | 1.5 |
| **Total** | 0.9 | 1.7 | 0.6 | 1.4 | 0.8 | 1.7 | 1.0 | 1.7 | 1.8 | 1.6 |
| **Edmonton CMA** | | | | | | | | | | |
| 3 - 5 Units | 2.5 | 1.8 | 0.0 | 7.7 | 2.5 | 0.8 | 4.0 | 2.0 | 1.2 | 2.2 |
| 6 - 19 Units | 1.1 | 1.6 | 0.4 | 1.5 | 0.8 | 1.6 | 1.6 | 1.8 | 1.8 | 0.7 |
| 20 - 49 Units | 0.7 | 1.6 | 0.9 | 2.3 | 0.6 | 1.5 | 0.9 | 1.6 | 1.0 | 2.0 |
| 50 - 99 Units | 0.9 | 1.5 | 0.7 | 1.3 | 0.9 | 1.3 | 0.8 | 1.7 | 2.8 | 2.5 |
| 100+ Units | 0.9 | 2.0 | 0.4 | 0.8 | 1.0 | 2.6 | 0.7 | 1.9 | 2.1 | 1.0 |
| **Total** | 0.9 | 1.7 | 0.6 | 1.5 | 0.8 | 1.7 | 1.0 | 1.7 | 1.7 | 1.6 |

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 8

## APARTMENT VACANCY RATES BY RENT RANGE AND BEDROOM TYPE

### Edmonton CMA

| Area | All Units | | Bachelor | | 1 Bedroom | | 2 Bedroom | | 3 Bedroom + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| **Edmonton Core 1-4** | | | | | | | | | | |
| < $400 | 1.1 | 1.7 | 0.2 | 2.3 | 1.7 | 1.1 | ** | ** | N/U | N/U |
| $400-499 | 0.6 | 1.7 | 0.4 | 2.0 | 0.6 | 1.7 | 1.1 | 0.0 | N/U | N/U |
| $500-599 | 0.8 | 1.5 | 0.5 | 0.8 | 0.5 | 1.5 | 1.5 | 1.9 | ** | ** |
| $600-699 | 0.5 | 1.5 | ** | ** | 0.5 | 1.4 | 0.5 | 1.6 | 0.0 | ** |
| $700-799 | 0.3 | 4.2 | ** | ** | 0.4 | 5.8 | 0.1 | 1.4 | ** | 3.3 |
| $800 + | 1.3 | 1.5 | N/U | N/U | ** | ** | 0.9 | 1.4 | ** | 1.2 |
| **Total** | 0.7 | 1.8 | 0.4 | 1.6 | 0.7 | 2.0 | 0.9 | 1.5 | 0.3 | 1.5 |
| **West 5-6** | | | | | | | | | | |
| < $400 | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | N/U | N/U | N/U |
| $400-499 | 1.0 | 2.6 | ** | ** | 0.3 | 3.1 | ** | ** | ** | ** |
| $500-599 | 0.4 | 2.0 | ** | ** | 0.6 | 2.0 | 0.3 | 2.4 | ** | ** |
| $600-699 | 1.0 | 1.7 | N/U | ** | 0.2 | 1.9 | 1.1 | 1.8 | ** | ** |
| $700-799 | 0.3 | 2.9 | N/U | N/U | ** | ** | 0.4 | 2.4 | 0.0 | ** |
| $800 + | 2.3 | 4.0 | N/U | N/U | N/U | ** | ** | ** | 3.3 | 1.5 |
| **Total** | 0.8 | 2.4 | 0.0 | 0.4 | 0.4 | 2.4 | 1.1 | 2.8 | 2.1 | 1.2 |
| **South 7-9** | | | | | | | | | | |
| < $400 | 3.4 | 0.0 | 1.4 | ** | 3.3 | 0.0 | ** | N/U | N/U | N/U |
| $400-499 | 1.4 | 0.7 | ** | 2.7 | 0.6 | 0.4 | 2.9 | ** | ** | N/U |
| $500-599 | 0.9 | 1.3 | ** | 1.9 | 0.7 | 1.2 | 1.3 | 1.5 | ** | ** |
| $600-699 | 1.0 | 1.6 | ** | ** | 1.5 | 2.0 | 0.7 | 1.0 | 3.0 | ** |
| $700-799 | 1.0 | 1.6 | N/U | N/U | ** | 1.8 | 1.1 | 1.6 | 0.9 | 1.2 |
| $800 + | 0.8 | 1.7 | N/U | N/U | ** | ** | 0.4 | 1.3 | 2.0 | 3.0 |
| **Total** | 1.0 | 1.5 | 2.2 | 1.6 | 1.0 | 1.5 | 0.9 | 1.3 | 1.7 | 2.8 |
| **North 10-12** | | | | | | | | | | |
| < $400 | 1.0 | 2.9 | 0.2 | 4.5 | 1.5 | ** | N/U | N/U | ** | N/U |
| $400-499 | 1.8 | 1.3 | ** | 1.5 | 1.3 | 1.4 | 4.1 | ** | ** | ** |
| $500-599 | 1.3 | 1.1 | ** | ** | 0.9 | 0.7 | 1.4 | 1.7 | ** | ** |
| $600-699 | 1.2 | 2.1 | N/U | ** | ** | 3.1 | 0.8 | 2.1 | 3.2 | 0.0 |
| $700-799 | 0.4 | 2.4 | N/U | N/U | ** | ** | ** | 3.5 | 1.4 | 1.2 |
| $800 + | ** | 1.2 | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | ** | 2.7 |
| **Total** | 1.3 | 1.7 | 1.0 | 2.9 | 1.1 | 1.3 | 1.4 | 2.1 | 2.4 | 1.1 |
| **Edmonton City 1-12** | | | | | | | | | | |
| < $400 | 1.2 | 1.8 | 0.3 | 2.8 | 1.7 | 0.8 | ** | ** | ** | N/U |
| $400-499 | 1.0 | 1.6 | 0.9 | 1.9 | 0.7 | 1.7 | 2.8 | 0.4 | ** | ** |
| $500-599 | 0.9 | 1.4 | 0.5 | 0.9 | 0.6 | 1.4 | 1.3 | 1.8 | 0.0 | 1.4 |
| $600-699 | 0.8 | 1.7 | ** | 1.8 | 0.7 | 1.9 | 0.7 | 1.6 | 2.4 | 0.8 |
| $700-799 | 0.5 | 2.8 | ** | ** | 0.3 | 4.6 | 0.7 | 2.0 | 0.7 | 1.7 |
| $800 + | 1.2 | 1.8 | N/U | N/U | ** | ** | 0.7 | 1.9 | 2.2 | 2.1 |
| Total | 0.9 | 1.8 | 0.6 | 1.7 | 0.8 | 1.9 | 1.0 | 1.8 | 1.7 | 1.6 |
| **Edmonton CMA** | | | | | | | | | | |
| < $400 | 1.2 | 1.9 | 0.2 | 3.1 | 1.7 | 0.9 | ** | ** | ** | N/U |
| $400-499 | 1.1 | 1.6 | 0.9 | 1.9 | 0.8 | 1.7 | 2.8 | 0.5 | ** | ** |
| $500-599 | 0.8 | 1.4 | 0.5 | 0.9 | 0.6 | 1.4 | 1.3 | 1.8 | 0.0 | 1.3 |
| $600-699 | 0.8 | 1.6 | ** | 1.8 | 0.7 | 1.8 | 0.7 | 1.6 | 2.3 | 0.8 |
| $700-799 | 0.5 | 2.6 | ** | ** | 0.3 | 4.5 | 0.6 | 1.9 | 0.9 | 1.8 |
| $800 + | 1.2 | 1.8 | N/U | N/U | ** | ** | 0.7 | 1.8 | 2.2 | 2.1 |
| **Total** | 0.9 | 1.7 | 0.6 | 1.7 | 0.8 | 1.8 | 1.0 | 1.7 | 1.7 | 1.6 |

** *Data Not Available* N/U *Not in Universe* N/A *Not Applicable*

Table 9

## PUBLICLY INITIATED APARTMENTS — VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)
### by Zone and Bedroom Type — Edmonton CMA

| Area | All Units | | Bachelor | | 1 Bedroom | | 2 Bedroom | | 3 Bedroom + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total |
| Edmonton Core 1-4 | 78 | 3,817 | 36 | 1,145 | 41 | 2,344 | 1 | 314 | 0 | 14 |
| West 5-6 | 0 | 595 | ** | ** | 0 | 459 | 0 | 121 | N/U | N/U |
| South 7-9 | 5 | 1,401 | 0 | 86 | 2 | 1,034 | 3 | 275 | ** | ** |
| North 10-12 | 2 | 1,245 | 0 | 120 | 2 | 886 | 0 | 183 | 0 | 56 |
| Edmonton City 1-12 | 85 | 7,058 | 36 | 1,366 | 45 | 4,723 | 4 | 893 | 0 | 76 |
| Edmonton CMA | 87 | 7,564 | 36 | 1,366 | 47 | 5,228 | 4 | 894 | 0 | 76 |

** *Data Not Available* N/U *Not in Universe* N/A *Not Applicable*

## Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with a population of 10,000 and over.

Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, CMHC also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

### Definitions

**Vacancy:** A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

**Rent:** The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water, and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have none, some, or all of these services.

**Rental Apartment Structure:** Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

**Rental Row House Structure:** Any building with three or more ground-oriented rental dwellings.

**Zones:** The survey zones in this publication are identified on page 6.

**Sampling:** For the October 2002 survey, CMHC surveyed 74.0 per cent of the 65,122 apartment units in the privately-initiated Edmonton universe and 99.7 per cent of the 8,851 privately-owned row units.

**Acknowledgement**

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

CMHC SCHL

SAVE ON OPERATING EXPENSES

CMHC's web site contains an archive of cost-saving tips for multi-unit buildings.
We provide a weekly tip to help operators keep costs down.

*Free of charge, follow the links: www.cmhc.ca, then under the heading Browse By Topic: Building, renovating & maintaining, and click on Highrises & multiples.*

In-depth material covering operational topics can also be ordered from our web site.

HOUSING NOW

Monthly HOUSING NOW CMA reports include topical analysis of economic and demographic developments affecting local housing markets and statistics for starts, completions, under construction, absorptions and supply by tenure. This concise report will give you a monthly analysis of the latest local data.

Call CMHC Market Analysis
**(403) 515-3006 or toll free at (877) 722-2642**

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

# RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypotheques et de logement

## EDMONTON 2002

## Hausse du taux d'inoccupation des appartements par suite de l'expansion de l'offre

En 2002, le taux d'inoccupation des appartements s'est accru dans l'agglomération d'Edmonton, en raison surtout de l'accélération de la construction sur le marché locatif. De 0,9 % en octobre 2001, ce taux est passé à 1,7 % au même mois en 2002. D'après l'enquête de la SCHL, 1 090 appartements étaient libres dans la région de la capitale en 2002, comparativement à 576 en 2001.

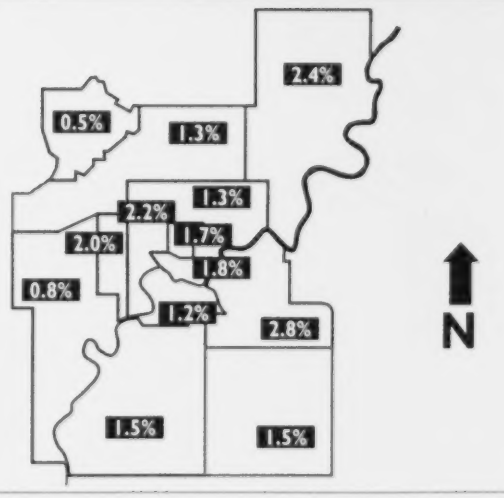
La construction d'appartements locatifs a été robuste dans l'ensemble de la région cette année, poursuivant la tendance amorcée en 2001. Deux autres facteurs ont contribué à l'accroissement de l'offre, soit la conversion en appartements d'immeubles non résidentiels (locaux à bureaux et entrepôts) et l'achat, par des investisseurs, de copropriétés (neuves ou issues de la conversion d'immeubles non résidentiels) en vue des louer. D'autres éléments ont favorisé la hausse du taux d'inoccupation, notamment les bas taux hypothécaires et la majoration des loyers, laquelle a incité nombre de locataires à devenir propriétaires au cours de la période de 12 mois qui s'est terminée en octobre 2002.

La plus forte augmentation du taux d'inoccupation (0,9 point de pourcentage) a été relevée dans la catégorie des studios et celle des logements de une chambre. Dans la ville d'Edmonton, le centre-ville et le secteur ouest ont subi la hausse la plus marquée, tandis que dans la zone 8 (centre-est), le taux d'inoccupation a affiché une baisse.

Parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada, Edmonton a enregistré, sur douze mois, les plus fortes hausses successives du loyer moyen des appartements, et ce, malgré la concurrence accrue provenant des logements nouvellement achevés. Cependant, le rythme de progression des loyers a légèrement ralenti par rapport à l'an dernier. En effet, le loyer moyen des logements de une chambre a augmenté de 7,1 % en 2002, pour se fixer à 575 $, alors qu'il avait monté de 9,8 % dans l'enquête précédente. Quant au loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres, il s'est accru de 8,4 %, pour s'établir à 709 $, ce qui représente une hausse typique de 55 $. Dans l'enquête de l'an dernier, la hausse était de 53 $. La majoration des loyers cette année tient également à l'accroissement des rénovations et à la montée des frais d'exploitation.

### Apartment Vacancy Rate
### October 2002

| | |
|---|---|
| Zone 1 | 1.8 |
| Zone 2 | 1.7 |
| Zone 3 | 1.2 |
| Zone 4 | 2.2 |
| Zone 5 | 2.0 |
| Zone 6 | 2.8 |
| Zone 7 | 1.5 |
| Zone 8 | 0.8 |
| Zone 9 | 1.5 |
| Zone 10 | 1.3 |
| Zone 11 | 2.4 |
| Zone 12 | 1.3 |
| Zone 13 | 0.5 |
| Zone 14 | 1.5 |




*Definition détaillée des zones d'Edmonton à la page 6*

## SOMMAIRE

Les taux d'inoccupation des appartements continuent de chuter tandis que les loyers augmentent ..... 1
Faits Saillants ..... 2
Perspectives du Marché de L'habitation ..... 2
Aperçu National ..... 3
Résultats de L'enquête ..... 4
Zones Del' Enquête Sur Les Logements Locatif ..... 6
Méthodologie ..... 12

**TABLEAU STATISTIQUES**

Taux d'inoccupation des appartements Selon la zone ..... 7
Loyer moyen des appartements Selon la zone et le nombre de chambres ..... 7
Nombre d'appartements - vacants et total (univers) Selon la zone ..... 8
Taux d'inoccupation des maisons en rangée Selon la zone ..... 8
Loyer moyen des maisons en rangée Selon la zone et le nombre de chambres ..... 9
Nombre de maisons en rangée - vacantes et total (univers) Selon la zone ..... 9
Taux d'inoccupation des appartements Selon la taille de l'immeuble ..... 10
Taux d'inoccupation des appartements Selon la fourchette de loyer ..... 11
Publicly Initiated Apartments — Vacant and Total (Universe) ..... 12

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

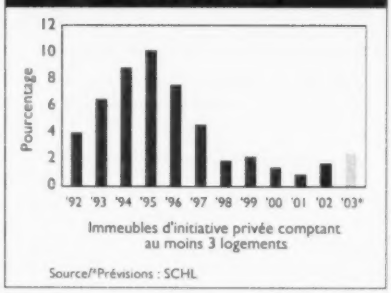
# Perspectives Du Marché Locatif

## Le taux d'inoccupation des appartements continue de croître en 2003

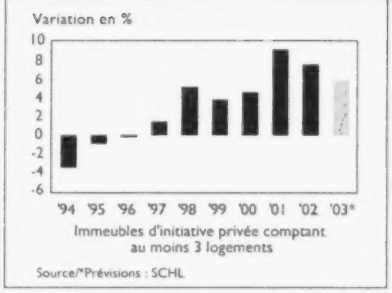
La pénurie d'appartements locatifs disponibles dans l'agglomération continuera à se résorber en 2003, grâce à l'essor de la construction observé récemment dans le secteur des logements collectifs destinés à la location. La croissance économique, l'immigration et la hausse du coût de l'accession à la propriété, attribuable à la majoration des prix et des taux hypothécaires, sont autant de facteurs qui maintiendront la demande robuste sur le marché locatif en 2003. Ainsi, le taux d'inoccupation demeurera bas par rapport aux normes historiques. Par ailleurs, l'augmentation du nombre d'appartements achevés se traduira par une expansion de l'offre, à la fois de logements neufs destinés au marché locatif et de copropriétés achetées par des investisseurs en vue de les louer. Ce dernier groupe comprend les logements résultant de la transformation de locaux à bureaux et d'entrepôts au centre-ville.

L'enquête de 2002 a porté sur un univers de 65 121 logements locatifs (voir le tableau 3). Ce chiffre représente une hausse de plus de 900 logements par rapport à l'an dernier et le niveau le plus élevé depuis 1994. Pendant la majeure partie des années 1990, des centaines de logements ont été retirés du parc locatif en raison des conversions en copropriétés. Ce n'est que ces dernières années que la construction de logements neufs a permis, dans une certaine mesure, de reconstituer l'offre sur le marché locatif. Cette tendance se poursuivra en 2003. À la fin d'octobre 2002, on a dénombré 1 667 appartements locatifs en construction dans l'agglomération, comparativement à 494 au même mois en 2001. Le nombre de logements achevés s'accroîtra sensiblement pendant la première moitié de 2003, ce qui contribuera à la hausse du taux d'inoccupation. Au mois d'octobre 2002, à titre d'exemple, on a dénombré 300 appartements nouvellement achevés et inoccupés, contre 216 un an auparavant. On prévoit que, dans l'enquête de la SCHL d'octobre 2003, le taux d'inoccupation dans l'agglomération avoisinera 2,5 %, car le rythme d'écoulement sera inférieur à celui de l'arrivée de logements sur le marché.

Graphique 1
**Hausse du taux d'inoccupation des appartements**




Graphique 2
**Hausse constante du loyer des appartements**




En ce qui concerne le marché des maisons en rangée, les perspectives sont moins encourageantes pour les locataires que dans le secteur des appartements. En effet, le taux d'inoccupation dans cette catégorie est demeuré pratiquement inchangé au cours des trois dernières enquêtes. En 2001, l'univers des maisons en rangée comptait 155 logements de plus que l'année précédente; il s'agissait de la première augmentation en dix ans. D'après les résultats de l'enquête de 2002, l'univers a légèrement diminué (voir le tableau 6), le nombre de conversions en copropriétés ayant dépassé le volume de logements achevés. En octobre 2002, on a recensé 54 maisons en rangée locatives en construction, comparativement à seulement six au même mois en 2001. Le nombre de maisons en rangée neuves locatives mises sur le marché au printemps sera supérieur à celui de l'année précédente, mais le volume global demeurera faible, de sorte que le taux d'inoccupation des maisons en rangée ne s'améliorera pas de façon importante dans l'enquête de l'automne 2003.

## Décélération de la hausse des loyers en 2003

À Edmonton, le loyer d'un appartement type de deux chambres a augmenté de plus de 100 $ entre octobre 2000 et octobre 2002, ce qui représente un bond de plus de 17 %. Les propriétaires-bailleurs ont tiré parti des conditions tendues sur les marchés, mais ils ont dû majorer les loyers afin de couvrir les frais d'exploitation croissants et le coût des réparations et des rénovations. Par ailleurs, les frais d'accession à la propriété ont monté en flèche en 2002, conséquence de l'ascension du prix des logements et du relèvement des taux hypothécaires, ce qui a permis aux propriétaires-bailleurs d'augmenter encore sensiblement les loyers.

La concurrence accrue provenant des appartements nouvellement achevés, conjuguée au ralentissement de la hausse du prix des logements de type propriétaire-occupant, freinera légèrement la majoration des loyers l'an prochain. On prévoit qu'au moment de l'enquête de la SCHL en 2003, le loyer moyen aura progressé de 6 % dans la région par rapport aux niveaux observés en octobre 2002. En 2003, la remontée des taux hypothécaires se répercutera sur le coût de l'accession à la propriété en 2003, mais l'augmentation des prix ralentira avec l'expansion de l'offre de logements neufs et existants. Les propriétaires-bailleurs devront donc être prudents afin de ne pas perdre leurs locataires au profit du marché de la propriété. Par ailleurs, la hausse du taux d'inoccupation fera obstacle aux aspirations des propriétaires-bailleurs qui désirent procéder à d'autres fortes hausses de loyer. Toutefois, le loyer des appartements neufs qui arrivent sur le marché est habituellement bien supérieur à celui de la moyenne des logements existants, de sorte que la concurrence aura peu d'effets sur l'évolution des loyers moyens. On prévoit que le coût des rénovations et des autres améliorations demeureront élevés et que le coût des services publics augmentera en 2003, si bien que la majoration des loyers dépassera largement le taux d'inflation global.

## POINTS SAILLANTS

- À Edmonton, le taux d'inoccupation des appartements a atteint 1,7 % en 2002, après être tombé, en octobre 2001, à son niveau le plus bas en 23 ans (0,9 %).
- Le taux d'inoccupation des maisons en rangée a encore légèrement progressé, pour se fixer à 1,3 %, comparativement à 1,2 % en 2001 et à 1,1 % en 2000.
- Après avoir crû de 9,3 % (50 $) en 2001, le loyer mensuel des appartements a monté de 7,7 % en 2002, soit de 45 $, en moyenne.
- Quant au loyer mensuel moyen des maisons en rangée, il a augmenté de 7,5 % (53 $), soit une hausse comparable à celle de 8,3 % (54 $) enregistrée dans l'enquête de 2001.
- Dans les immeubles locatifs bénéficiant d'une aide publique, le taux d'inoccupation des appartements s'est établi à 1,2 % en octobre 2002, contre 1,9 % en 2001 et 2,3 % en 2000.

# Aperçu National

## Hausse des taux d'inoccupation

En octobre 2001, dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada, le taux d'inoccupation global des appartements était tombé à son point le plus bas depuis 1987, année où la SCHL a intégré dans son enquête les immeubles de trois à cinq logements. De 1,1 %, le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs a progressé de 0,6 point de pourcentage pour atteindre 1,7 % douze mois plus tard, c'est-à-dire en octobre 2002. Dans bien des centres urbains, les marchés hypothécaires extrêmement concurrentiels et les taux hypothécaires d'une faiblesse sans pareille depuis 40 ans ont incité de nombreux ménages locataires à accéder à la propriété. En conséquence de ce phénomène et d'autres facteurs, 17 des 26 grands centres du pays ont affiché des taux d'inoccupation plus élevés qu'en 2001. Calgary a connu la plus forte hausse du taux, lequel est monté de 1,2 %, en 2001, à 2,9 %, en 2002. Le marché locatif de Toronto arrive au deuxième rang, avec une ascension de 1,6 point de pourcentage qui a fait passer le taux d'inoccupation de 0,9 à 2,5 %. Bien que Saint John ait enregistré une augmentation plus modeste de 0,7 point de pourcentage, il s'agit du marché où le taux d'inoccupation a été le plus élevé parmi les RMR du Canada. On a relevé un taux d'inoccupation inférieur à 1 % dans seulement trois RMR, c'est-à-dire dans moins de la moitié du nombre de régions touchées l'année dernière. Après avoir obtenu le plus bas taux d'inoccupation en 2001, Victoria ne possède plus le marché locatif le plus serré du pays. En effet, la RMR de Québec a pris le premier rang, avec 0,3 % de logements vacants. Pour la deuxième année de suite, Montréal vient en seconde position (0,7 %).

**Taux d'inoccupation des appartements selon le marché**

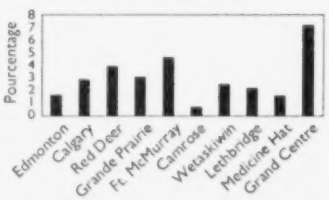
| Area | 2001 | 2002 |
|---|---|---|
| RMR d'Abbotsford | 2.4 | 2 |
| RMR de Calgary | 1.2 | 2.9 |
| RMR de Chicoutimi-Jonquière | 4.4 | 4.9 |
| **RMR D'EDMONTON** | **0.9** | **1.7** |
| RMR de Halifax | 2.8 | 2.7 |
| RMR de Hamilton | 1.3 | 1.6 |
| AR de Kingston | 1.5 | 0.9 |
| RMR de Kitchener | 0.9 | 2.3 |
| RMR de London | 1.6 | 2 |
| RMR de Montréal | 0.6 | 0.7 |
| RMR de St. Catharines-Niagara | 1.9 | 2.4 |
| RMR d'Oshawa | 1.3 | 2.3 |
| RMR de Hull | 0.6 | 0.5 |
| RMR d'Ottawa | 0.8 | 1.9 |
| RMR de Québec | 0.8 | 0.3 |
| RMR de Regina | 2.1 | 1.9 |
| RMR de Saint John | 5.6 | 6.3 |
| RMR de St. John's | 2.5 | 2.7 |
| RMR de Saskatoon | 2.9 | 3.7 |
| RMR de Sherbrooke | 2.3 | 1.8 |
| RMR de Sudbury | 5.7 | 5.1 |
| RMR de Thunder Bay | 5.8 | 4.7 |
| RMR de Toronto | 0.9 | 2.5 |
| RMR de Trois-Rivières | 4.7 | 3 |
| RMR de Vancouver | 1.0 | 1.4 |
| RMR de Victoria | 0.5 | 1.5 |
| RMR de Windsor | 2.9 | 3.9 |
| RMR de Winnipeg | 1.4 | 1.2 |
| AR de Charlottetown | 1.8 | 2.2 |
| CANADA | 1.2 | 1.7 |

La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation national des appartements s'établira à 1,5 % en octobre 2003, soit légèrement en dessous du taux de 1,7 % observé cette année. L'accroissement des taux hypothécaires fera monter les frais de possession des habitations, ce qui freinera la demande provenant des ménages locataires qui songent à accéder à la propriété. L'effet de ce facteur sera accentué par la majoration des prix sur le marché des logements pour propriétaire-occupant. La conjoncture favorable aux vendeurs fait grimper les prix des logements existants au Canada, alors que la vitalité du marché du neuf exerce une pression à la hausse sur le coût de la main-d'oeuvre et le prix des terrains. Comme les taux d'inoccupation ont augmenté dans la plupart des grands centres du Canada, la progression des loyers moyens a été plus modeste que par les années passées. Elle a été égale ou inférieure à 4 % dans la majorité des marchés, Edmonton étant l'exception la plus notable. Après avoir subi l'accélération la plus marquée en 2001, soit 8,8 %, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est alourdi à nouveau dans cette ville, cette fois de 8,4 %. La deuxième hausse en importance a été enregistrée à Halifax (4,6 %), et la troisième, à Montréal (4,4 %). Aucune RMR du Canada n'a affiché des loyers inférieurs à ceux de l'an dernier. À noter toutefois qu'à Thunder Bay, le loyer mensuel moyen est demeuré inchangé, à 657 $. Les loyers moyens les plus élevés continuent de s'observer dans les RMR les plus grandes du pays, exception faite de Montréal. Les loyers mensuels les plus chers pour un appartement de deux chambres ont été relevés à Toronto (1047 $) et à Vancouver (954 $). Calgary (804 $) est arrivée au cinquième rang à l'échelon national. Compte tenu des gains enregistrés récemment à Edmonton, le loyer moyen dans ce centre se rapprochent rapidement du niveau observé à Calgary. Pas plus tard qu'en 1999, le loyer moyen à Edmonton était de 22 % inférieur à celui de Calgary. En 2002, cet écart s'est rétréci à un peu plus de 10 %.

### Marché locatif de l'Alberta

- De 1,1 % en octobre 2001, le taux d'inoccupation global des appartements (d'initiative privée) dans les villes albertaines comptant 10 000 habitants et plus est passé à 2,3 % au même mois en 2002.
- Seules les villes de Camrose et de Lloydminster (secteur situé en Alberta) ont enregistré des taux d'inoccupation inférieurs à 1 %.
- Edmonton et Medicine Hat ont connu des taux d'inoccupation qui se situaient entre 1 et 2 %.
- Calgary, Brooks, Grande Prairie, Lethbridge et Wetaskiwin ont enregistré des taux d'inoccupation allant de 2 à 4 %.
- Les taux d'inoccupation à Grand Centre - Cold Lake, Red Deer et Fort McMurray étaient de 4 % ou plus.

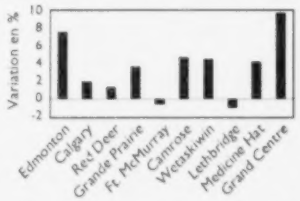
### Taux d'inoccupation des appartements - centres de l'Alberta




Immeubles d'initiative privée comptant au moins 3 logements

Source: SCHL

### Hausse du loyer des appartements dans la plupart des collectivités




Immeubles d'initiative privée comptant au moins 3 logements

Source: SCHL

# Résultats de L'enquête

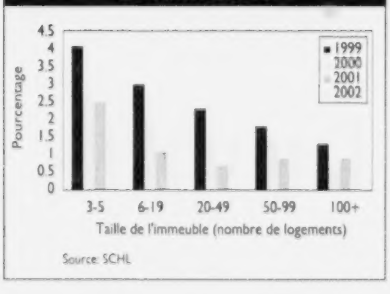
Après avoir subi des baisses successives, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs d'initiative privée d'au moins trois logements a augmenté en 2002 dans l'agglomération d'Edmonton. En effet, selon l'enquête annuelle menée par la SCHL en octobre dernier, 1 090 appartements étaient libres sur un univers de 65 121 logements, ce qui représente un taux d'inoccupation de 1,7 %. Un an auparavant, on avait dénombré 576 appartements locatifs inoccupés, soit 0,9 % de l'univers dans la région de la capitale.

L'accroissement de l'offre de logements disponibles tient surtout à l'accélération de la construction. En 2002, le volume de mises en chantier de logements collectifs, y compris d'appartements locatifs, a atteint son niveau le plus élevé depuis 20 ans. Si le stock de logements achevés et inoccupés a diminué par rapport à l'an dernier, le nombre d'appartements locatifs neufs non écoulés a, quant à lui, augmenté de 39 % en regard d'octobre 2001. Par ailleurs, le nombre record de ventes de logements existants et de mises en chantier de maisons individuelles donne à penser que beaucoup de locataires ont accédé à la propriété, profitant ainsi des taux hypothécaires les plus bas en 40 ans.

Les taux d'inoccupation n'ont pas varié de la même manière dans toutes les catégories de logements. À titre d'exemple, les studios et les logements de une chambre ont enregistré les plus fortes hausses (0,9 point de pourcentage). En revanche, le taux a légèrement fléchi dans la catégorie des logements de trois chambres et plus.

Au niveau régional, les secteurs Jasper Place et West Jasper Place (zones 5 et 6) d'Edmonton ont subi les plus fortes hausses, soit de 1,3 et de 1,2 point de pourcentage, respectivement, suivis des zones 1 et 2 (centre-ville), qui ont chacune connu une hausse de 1,1 point de pourcentage. Jasper Place affiche maintenant le taux d'inoccupation le plus élevé dans l'agglomération, soit 2,8 %. Bien que la construction d'appartements n'y ait pas été particulièrement vigoureuse au cours des 12 derniers mois, la zone 5 a enregistré la deuxième hausse des loyers (12 %) en importance d'après l'enquête de 2001, ce qui a poussé certains locataires à envisager d'autres emplacements.

Graphique 3
**Taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble**



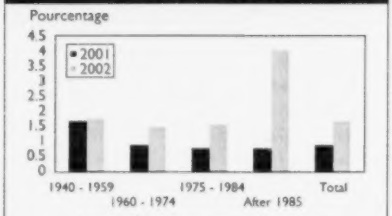

Source: SCHL

Le graphique 3 montre le lien entre le taux d'inoccupation et la taille des immeubles pour la période de 1999-2002. Le taux d'inoccupation des plus petits immeubles (de 3 à 5 logements) ne cesse de régresser en regard des niveaux élevés observés en 1999. En revanche, toutes les autres catégories d'immeubles ont enregistré des hausses, particulièrement ceux de plus de 100 logements, dont le taux d'inoccupation s'est accru de 1,1 point de pourcentage. Beaucoup d'immeubles neufs ajoutés au parc locatif avant l'enquête de 2002 ont été de grands ensembles, surtout au centre-ville. Comme l'indique le tableau 7, dans le centre d'Edmonton, le taux s'est accéléré davantage dans les immeubles comptant plus de 100 logements.

L'incidence des immeubles neufs sur le marché s'observe également dans les données sur le taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers. Comme l'illustre le tableau 8, le taux a le plus progressé du côté des logements qui se louent entre 700 et 799 $ par mois. À cause des coûts de construction élevés, la plupart des logements neufs qui arrivent sur le marché ont un loyer mensuel supérieur à 800 $. Toutefois, la majoration du taux d'inoccupation dans cette fourchette de loyers a été légèrement inférieure au taux de variation, tous logements confondus. Selon les résultats de l'enquête, les propriétaires d'immeubles exigeant des loyers qui varient entre 700 et 799 $ ressentent la concurrence exercée par l'entrée sur le marché de logements neufs, qui offrent habituellement davantage de commodités et ont un loyer plus élevé. Cela donne à penser que le rythme des rénovations et des améliorations dans les anciens immeubles demeurera élevé au cours des 12 prochains mois. Les propriétaires-bailleurs d'appartements d'un certain âge devront améliorer leurs immeubles pour contrer la concurrence provenant du nombre croissant de collectifs neufs offrant de nouvelles commodités à des prix que beaucoup de leurs locataires jugent abordables.

Le graphique 4 présente le taux d'inoccupation des appartements selon l'âge de l'immeuble. Même si, en raison de la disponibilité des données, ce graphique présente certaines limites, il illustre clairement l'incidence des appartements nouvellement achevés sur les taux d'inoccupation. Bien que le niveau d'inoccupation ait augmenté dans toutes les catégories d'âge, les hausses les plus marquées ont été relevées dans les immeubles construits depuis 1985, dont le taux a monté de 3,3 points de pourcentage, en moyenne.

Graphique 4
**Taux d'inoccupation selon l'année d'achèvement**




Source: SCHL

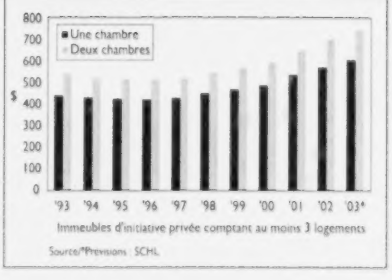
## Majoration constante des loyers des appartements

Après avoir progressé en moyenne de 9,3 % (50 $) en 2001, les loyers mensuels des appartements dans la région de la capitale se sont accrus de 7,7 % pendant la période de 12 mois se terminant en octobre 2002. Cela représente une hausse de 45 $ pour le locataire moyen. La persistance des bas taux d'inoccupation dans beaucoup de quartiers, conjuguée aux coûts croissants de l'entretien, des améliorations et de l'exploitation, a contribué à la majoration des loyers.

Le nombre de logements disponibles s'est élevé avec l'accélération de la construction d'appartements, mais la concurrence accrue n'a pas pour autant réduit l'inflation des prix sur le marché locatif. Les immeubles d'habitation coûtent cher à produire, en raison des prix élevés et croissants que doivent payer les promoteurs, notamment pour les terrains, les matériaux et la main-d'oeuvre. Ainsi, peu de logements neufs ajoutés au parc locatif ont un loyer mensuel inférieur à 1,20 $ le pied carré.

Comme l'indique le tableau 3, la majorité des appartements recensés dans le cadre de l'enquête étaient des logements de une et de deux chambres. Par conséquent, l'évolution des loyers dans ces catégories est plus stable au fil du temps à cause du nombre d'habitations qu'elles comptent. Le tableau 2 présente le loyer moyen selon la zone d'enquête et le nombre de

Graphique 5
**Loyer moyen selon le type d'appartement**




Source/*Prévisions : SCHL

chambres. Après avoir augmenté de 9,8 % (48 $) en 2001, le loyer mensuel moyen d'un logement type de une chambre a monté de 7,1 %, ce qui représente une hausse de 38 $.

Si la majoration du loyer des logements de une chambre a été généralement inférieure à celle de l'ensemble du marché en 2002, les loyers des logements de deux chambres ont, quant à eux, excédé le niveau global observé sur le marché locatif. En fait, la hausse en dollars du loyer des logements de deux chambres était supérieure à celle enregistrée en 2001. En effet, dans l'enquête de 2001, les loyers mensuels dans cette catégorie avaient monté de 8,8 % en moyenne, soit de 53 $. Douze mois plus tard, la majoration du loyer moyen sur ce marché était de 54 $ (8,4 %).

Au niveau régional, on a relevé la hausse la plus marquée du loyer des appartements à West Jasper Place (zone 6). Dans l'enquête de 2001, cette zone affichait le taux d'inoccupation le plus élevé dans la région, mais la majoration de loyer la plus faible. En 2002, le taux d'inoccupation observé dans la zone 6 se classe toujours en tête de liste, mais les propriétaires-bailleurs ont néanmoins décidé de regagner du terrain en augmentant les loyers.

La plus faible variation de loyer a été relevée dans le secteur centre-ouest (zone 4), où le loyer moyen est descendu de 0,2 %, en raison d'une modification de l'univers. Le loyer moyen des studios dans la zone 4 a chuté de 18 %, notamment à cause d'un changement au nombre de logements de ce type recensés dans le cadre de l'enquête. À St. Albert aussi, la majoration des loyers mensuels (4 %, soit 26 $) était largement inférieure à la moyenne. Le taux d'inoccupation dans cette collectivité n'a pas beaucoup évolué, et même si la progression des loyers s'est modérée, ceux-ci demeurent généralement dans l'extrémité supérieure de l'échelle au niveau régional.

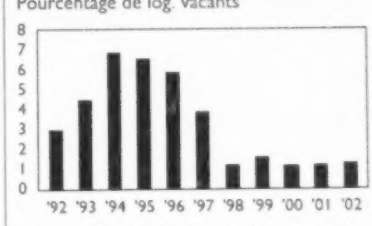
En 2002, les immeubles relativement neufs ont affiché une hausse de loyers supérieure à la moyenne globale, notamment en raison du nombre croissant d'ensembles locatifs achevés récemment. Bien entendu, le loyer des appartements dans ces immeubles neufs sont généralement bien supérieurs à la moyenne. À titre d'exemple, les immeubles achevés depuis 1985 dans l'agglomération ont, globalement, connu une majoration des loyers mensuels légèrement inférieure à 12 % (95 $). En revanche, le loyer mensuel moyen dans les immeubles achevés entre 1940 et 1959 a été majoré de seulement 5 % (26 $).

## Rareté persistante de l'offre de maisons en rangée

À Edmonton, le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives est demeuré pratiquement inchangé par rapport aux chiffres enregistrés dans les deux enquêtes précédentes menées par la SCHL. Le taux d'inoccupation s'est fixé à 1,3 % en octobre 2002, contre 1,2 % en 2001 et 1,1 % en 2000. Au niveau régional, on a dénombré seulement 118 maisons en rangée inoccupées sur un univers de 8 851. En 2001, ce dernier avait crû de 155 logements, grâce à l'achèvement d'un nouvel ensemble dans le secteur nord-est. Il s'agissait de la première augmentation de l'univers en dix ans. En octobre 2002, l'univers comptait huit maisons en rangée locatives de moins, car le nombre de maisons converties en copropriétés a été supérieur au nombre de logements construits.

Dans l'ensemble, on a dénombré 16 maisons en rangée inoccupées de plus que dans l'enquête de 2001. Les changements ont principalement touché deux secteurs de la ville d'Edmonton.

Graphique 6
**Peu de maisons en rangée disponibles**




Immeubles d'initiative privée comptant au moins 3 logements

Source: SCHL

## Le marché du logement d'Edmonton en un coup d'oeil

Malgré le ralentissement de la croissance de l'emploi, l'économie d'Edmonton demeure vigoureuse en 2002. L'investissement dans le secteur de l'énergie continue d'alimenter l'expansion. Les gains enregistrés au chapitre de l'emploi cette année sont inférieurs à ceux observés en 2001, mais la tendance à la hausse s'est accentuée depuis quelques mois. Le climat d'investissement s'améliorera en 2003, et on prévoit que le nombre de postes s'accroîtra de nouveau dans les secteurs de l'extraction d'hydrocarbures, de la fabrication et de la construction non résidentielle. Par ailleurs, le renchérissement des prix de l'énergie stimulera à la fois les activités d'exploration et les exportations, ce qui donnera un élan à la croissance économique en 2003. La migration vers la région de la capitale demeurera nettement supérieure aux niveaux modestes observés au milieu des années 1990.

Le bilan des activités à la fin décembre indiquera que le secteur de la construction résidentielle aura connu en 2002 sa meilleure année en vingt ans. Sous l'effet combiné des bas taux hypothécaires, du climat d'investissement favorable et du nombre réduit de logements sur le marché, le total des mises en chantier dans l'agglomération dépassera la barre des 12 000 cette année – du jamais vu depuis 1981. En 2003, on estime que la production totale de logements neufs reprendra un rythme plus soutenable, mais que l'activité atteindra néanmoins le deuxième niveau en importance depuis 1982.

Confrontés à la pénurie de logements existants sur le marché, beaucoup de consommateurs d'Edmonton se sont tournés vers le marché du neuf. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles est en voie d'atteindre un nouveau record en 2002 et de dépasser l'ancien sommet de 6 202 observé en 1978. Ce rythme d'activité ralentira en 2003, car le nombre de logements achevés dépassera le volume de ventes, ce qui permettra de reconstituer les stocks. La même situation s'annonce dans le secteur des collectifs neufs, où l'activité est en voie d'atteindre son niveau le plus élevé depuis 1982. Les stocks, particulièrement d'appartements locatifs, devraient s'étoffer cet hiver, ce qui freinera le rythme de la construction en 2003.

Par ailleurs, le marché de la revente d'Edmonton a encore enregistré des résultats exceptionnels en 2002. Toutefois, à cause de la pénurie d'inscriptions et de la détérioration de l'abordabilité due à la flambée des prix et à la majoration des taux hypothécaires, le nombre de ventes n'a pas dépassé les repères établis un an auparavant. Pendant les cinq premiers mois de 2002, le nombre de ventes a avoisiné le total enregistré un an plus tôt, mais les maigres stocks ont entraîné une hausse d'au moins 10 % des prix en regard des niveaux records établis l'an dernier sur les marchés des maisons individuelles et des copropriétés. La progression des taux hypothécaires a miné l'abordabilité, si bien que le marché a perdu de son dynamisme pendant la dernière moitié de l'année. En 2003, le volume des ventes fléchira en raison du relèvement des taux hypothécaires et de la hausse des prix, lesquels placeront les coûts de possession au delà des moyens financiers d'un nombre croissant d'acheteurs éventuels. Toutefois, grâce au gonflement des stocks, les acheteurs posséderont davantage d'options, ce qui contribuera à ramener la croissance des prix en deçà de 10 %.

Dans la zone 11, le taux d'inoccupation a régressé par rapport à 2001, année où les chiffres avaient augmenté par suite de l'achèvement d'un grand ensemble. Par contre, dans la zone 6 (West Jasper Place), le nombre de maisons inoccupées a monté de 8 à 33.

## Majoration des loyers des maisons en rangée

Après avoir enregistré une hausse moyenne de 8,3 % (54 $) en 2001, le loyer mensuel moyen des maisons en rangée a progressé de 7,5 % en 2002, soit de 53 $. Comme le montre le tableau 5, ce sont les studios situés dans des maisons en rangée qui ont subi la plus forte majoration de loyer, mais ces derniers ne représentent qu'une proportion infime de l'univers (voir le tableau 6). Ces chiffres doivent donc être interprétés avec prudence.

Comme l'indique le tableau 6, les logements de deux et de trois chambres représentent le gros de l'univers des maisons en rangée. Le loyer mensuel des logements de deux chambres a augmenté de 6,6 %, soit de 45 $, et celui des maisons en rangée de trois chambres, de 7,9 % (58 $).

C'est à Castledowns (zone 12) que le loyer des maisons en rangée a le plus augmenté, soit de 10,2 %. Toutefois, l'univers des logements a diminué dans ce district, passant de 680, en 2001, à 625, en 2002. Cette diminution pourrait expliquer la majoration supérieure à la moyenne des loyers. Dans la zone 3 (University), le loyer global a nettement régressé mais, une fois encore, l'univers dans ce district est petit, de sorte que tout changement peut avoir d'importantes répercussions sur les résultats.

## Pénurie d'appartements subventionnés par le gouvernement

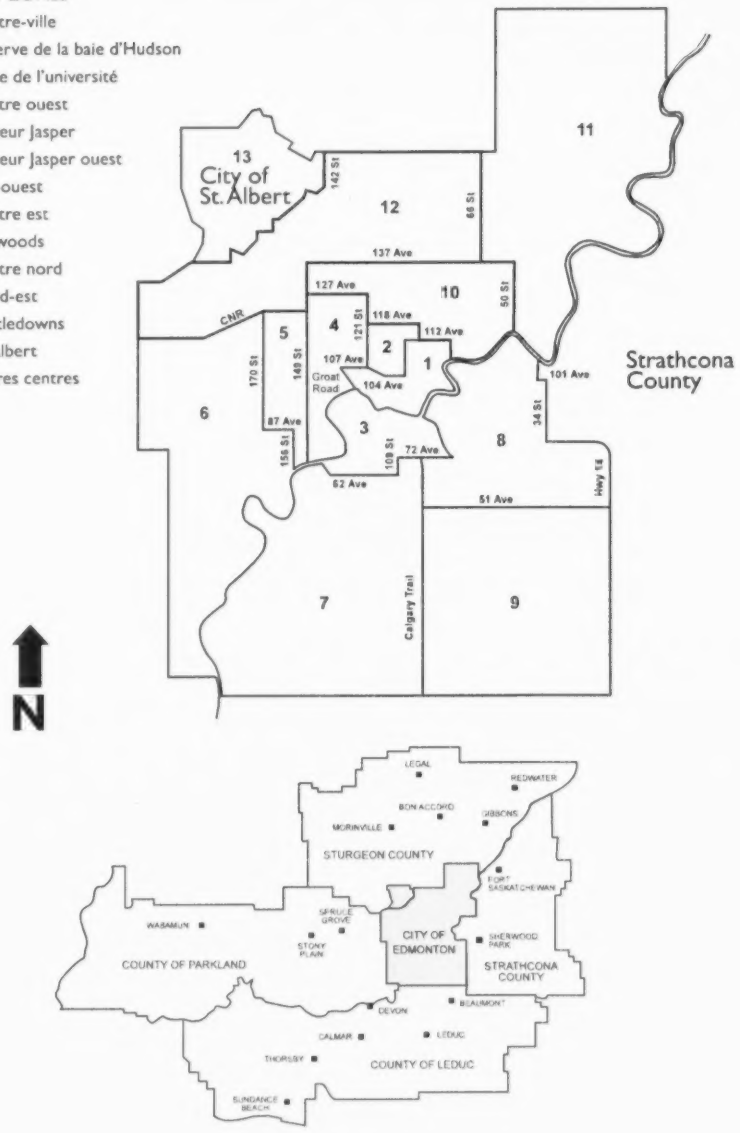
Après avoir légèrement augmenté dans l'enquête de 2000, le nombre d'appartements locatifs vacants subventionnés par le gouvernement, destinés aux locataires à faible revenu, a régressé au cours des deux dernières années. L'univers des appartements aidés (voir le tableau 9) a augmenté d'un peu moins de 250 logements entre octobre 2000 et octobre 2002, mais cela n'a pas suffi à faire progresser le taux d'inoccupation. En octobre dernier, on a recensé 87 appartements libres et prêts à être loués dans l'agglomération, ce qui représente un taux d'inoccupation de 1,2 %. Par comparaison, on en a recensé 140 (1,9 %) en 2001 et 166 (2,3 %) en 2000. La plupart des logements disponibles étaient des studio ou des logements de une chambre situés au centre-ville d'Edmonton. Peu d'appartements de deux chambres ou plus étaient libres dans l'agglomération.

À Edmonton, le taux d'inoccupation des maisons en rangée aidées s'est établi à 0,2 % en octobre, comparativement à 0,1 % un an auparavant.

## Région Métropolitaine de Edmonton — Zones Del'enquéte Sur Les Logements Locatif

SURVEY ZONES

1. Centre-ville
2. Réserve de la baie d'Hudson
3. Zone de l'université
4. Centre ouest
5. Secteur Jasper
6. Secteur Jasper ouest
7. Sud-ouest
8. Centre est
9. Millwoods
10. Centre nord
11. Nord-est
12. Castledowns
13. St. Albert
14. Autres centres








Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

**Richard Goatcher**

*Analyste Principal de Marché*

Téléphone: **(780) 423-8729**

Télécopieur: (780) 423-8702

Courrier électronique: rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Tableau 1

## TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE
### et le nombre de chambres — RMR d'Edmonton

| Zone | Tous log. confondus | | | Studios | | | 1 Chambre | | | 2 Chambre | | | 3 Chambre + | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. |
| Zone 1 | 0.7 | 1.8 | 1.1 | 0.6 | 1.2 | 0.6 | 0.7 | 2.2 | 1.5 | 0.8 | 1.4 | 0.6 | 1.8 | 1.1 | -0.7 |
| Zone 2 | 0.6 | 1.7 | 1.1 | 0.0 | 1.8 | 1.8 | 0.8 | 1.7 | 0.9 | 0.4 | 1.4 | 1.0 | ** | ** | - |
| Zone 3 | 0.4 | 1.2 | 0.8 | 0.0 | 0.8 | 0.8 | 0.4 | 1.3 | 0.9 | 0.7 | 1.2 | 0.5 | ** | ** | - |
| Zone 4 | 1.1 | 2.2 | 1.1 | 0.4 | 2.8 | 2.4 | 0.7 | 2.1 | 1.4 | 1.8 | 2.0 | 0.2 | ** | ** | - |
| **Centre-ville 1-4** | **0.7** | **1.7** | **1.0** | **0.4** | **1.3** | **0.9** | **0.6** | **1.9** | **1.3** | **0.9** | **1.5** | **0.6** | **0.9** | **1.3** | **0.4** |
| Zone 5 | 0.7 | 2.0 | 1.3 | 0.0 | 0.6 | 0.6 | 0.4 | 1.7 | 1.3 | 0.9 | 2.4 | 1.5 | 2.5 | 2.9 | 0.4 |
| Zone 6 | 1.6 | 2.8 | 1.2 | 1.1 | 1.1 | 0.0 | 1.7 | 3.2 | 1.5 | 1.5 | 3.2 | 1.7 | 1.9 | 0.8 | -1.1 |
| Ouest 5-6 | 1.1 | 2.4 | 1.3 | 0.6 | 0.9 | 0.3 | 0.8 | 2.3 | 1.5 | 1.2 | 2.8 | 1.6 | 2.2 | 1.9 | -0.3 |
| Zone 7 | 0.9 | 1.5 | 0.6 | 0.6 | 1.9 | 1.3 | 0.9 | 1.5 | 0.6 | 0.9 | 1.4 | 0.5 | 1.9 | 2.9 | 1.0 |
| Zone 8 | 1.5 | 0.8 | -0.7 | 3.0 | 1.1 | -1.9 | 1.7 | 1.0 | -0.7 | 1.1 | 0.6 | -0.5 | 1.5 | 1.2 | -0.3 |
| Zone 9 | 1.1 | 1.5 | 0.4 | ** | ** | 0.0 | 0.5 | 1.3 | 0.8 | 1.4 | 1.8 | 0.4 | ** | 0.9 | 0.9 |
| Sud 7-9 | 1.1 | 1.4 | 0.3 | 1.9 | 1.4 | -0.5 | 1.0 | 1.3 | 0.3 | 1.0 | 1.3 | 0.3 | 1.6 | 2.3 | 0.7 |
| Zone 10 | 1.3 | 1.3 | 0.0 | 0.7 | 2.7 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 0.0 | 1.6 | 1.4 | -0.2 | ** | 1.1 | 1.1 |
| Zone 11 | 1.4 | 2.4 | 1.0 | 3.6 | 0.0 | -3.6 | 1.2 | 2.0 | 0.8 | 1.4 | 3.1 | 1.7 | 1.8 | 0.7 | -1.1 |
| Zone 12 | 0.7 | 1.3 | 0.6 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.0 | 0.9 | -0.1 | 0.5 | 1.4 | 0.9 | 0.4 | 1.8 | 1.4 |
| Nord 10-12 | 1.2 | 1.6 | 0.4 | 0.9 | 2.3 | 1.4 | 1.0 | 1.2 | 0.2 | 1.2 | 2.0 | 0.8 | 2.2 | 1.1 | -1.1 |
| **Ville d'Edmonton 1-12** | **0.9** | **1.7** | **0.8** | **0.6** | **1.4** | **0.8** | **0.8** | **1.7** | **0.9** | **1.0** | **1.7** | **0.7** | **1.8** | **1.6** | **-0.2** |
| Zone 13 | 0.4 | 0.5 | 0.1 | N/U | N/U | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 0.9 | 0.7 | 1.6 | 0.0 | -1.6 |
| Zone 14 | 0.8 | 1.5 | 0.7 | 0.0 | 6.3 | 6.3 | 0.8 | 1.3 | 0.5 | 0.9 | 1.2 | 0.3 | 0.6 | 3.2 | 2.6 |
| **RMR d'Edmonton** | **0.9** | **1.7** | **0.8** | **0.6** | **1.5** | **0.9** | **0.8** | **1.7** | **0.9** | **1.0** | **1.7** | **0.7** | **1.7** | **1.6** | **-0.1** |

Tableau 2

## LOYER MOYEN DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES
### RMR d'Edmonton

| Zone | Tous log. confondus | | | Studios | | | 1 Chambre | | | 2 Chambre | | | 3 Chambre + | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. |
| Zone 1 | 593 | 648 | 9.3 | 479 | 516 | 7.7 | 565 | 606 | 7.3 | 699 | 789 | 12.9 | 880 | 896 | 1.8 |
| Zone 2 | 484 | 530 | 9.5 | 364 | 433 | 19.0 | 456 | 504 | 10.5 | 562 | 614 | 9.3 | ** | ** | - |
| Zone 3 | 624 | 662 | 6.1 | 496 | 555 | 11.9 | 581 | 606 | 4.3 | 753 | 810 | 7.6 | ** | ** | - |
| Zone 4 | 550 | 549 | -0.2 | 474 | 389 | -17.9 | 526 | 515 | -2.1 | 618 | 623 | 0.8 | ** | ** | - |
| **Centre-ville 1-4** | **576** | **620** | **7.6** | **471** | **504** | **7.0** | **544** | **578** | **6.3** | **674** | **742** | **10.1** | **770** | **817** | **6.1** |
| Zone 5 | 562 | 586 | 4.3 | 412 | 427 | 3.6 | 500 | 524 | 4.8 | 630 | 658 | 4.4 | 734 | 760 | 3.5 |
| Zone 6 | 645 | 724 | 12.2 | 516 | 549 | - | 579 | 678 | 17.1 | 660 | 739 | 12.0 | 771 | 854 | 10.8 |
| Ouest 5-6 | 594 | 647 | 8.9 | 465 | 484 | 4.1 | 518 | 574 | 10.8 | 645 | 702 | 8.8 | 753 | 809 | 7.4 |
| Zone 7 | 686 | 727 | 6.0 | 506 | 545 | 7.7 | 620 | 663 | 6.9 | 722 | 765 | 6.0 | 790 | 827 | 4.7 |
| Zone 8 | 532 | 580 | 9.0 | 416 | 436 | 4.8 | 488 | 530 | 8.6 | 578 | 633 | 9.5 | 641 | 704 | 9.8 |
| Zone 9 | 610 | 653 | 7.0 | ** | ** | - | 544 | 570 | 4.8 | 654 | 697 | 6.6 | ** | 818 | ERR |
| Sud 7-9 | 641 | 683 | 6.6 | 468 | 497 | 6.2 | 574 | 614 | 7.0 | 684 | 728 | 6.4 | 769 | 810 | 5.3 |
| Zone 10 | 493 | 538 | 9.1 | 382 | 409 | 7.1 | 466 | 513 | 10.1 | 557 | 600 | 7.7 | ** | 678 | - |
| Zone 11 | 602 | 653 | 8.5 | 401 | 443 | 10.5 | 533 | 580 | 8.8 | 640 | 695 | 8.6 | 688 | 735 | 6.8 |
| Zone 12 | 573 | 617 | 7.7 | 412 | 441 | 7.0 | 504 | 555 | 10.1 | 601 | 641 | 6.7 | 676 | 721 | 6.7 |
| Nord 10-12 | 543 | 590 | 8.7 | 386 | 414 | 7.3 | 489 | 537 | 9.8 | 598 | 647 | 8.2 | 673 | 715 | 6.2 |
| **Ville d'Edmonton 1-12** | **585** | **631** | **7.9** | **459** | **491** | **7.0** | **537** | **576** | **7.3** | **657** | **712** | **8.4** | **739** | **782** | **5.8** |
| Zone 13 | 654 | 680 | 4.0 | N/U | N/U | - | 561 | 575 | 2.5 | 675 | 704 | 4.3 | 703 | 737 | 4.8 |
| Zone 14 | 568 | 620 | 9.2 | 401 | 436 | 8.7 | 518 | 549 | 6.0 | 601 | 664 | 10.5 | 676 | 701 | 3.7 |
| **RMR d'Edmonton** | **586** | **631** | **7.7** | **458** | **490** | **7.0** | **537** | **575** | **7.1** | **654** | **709** | **8.4** | **734** | **776** | **5.7** |

** *Données non disponibles* AAU *Exclu de l'univers* SO *Sans objet*

Tableau 3

## NOMBRE D'APPARTEMENTS - VACANTS ET TOTAL (UNIVERS) SELON LA ZONE
### et le nombre de chambres — RMR d'Edmonton

| Zone | Tous log. confondus | | Studios | | 1 Chambre | | 2 Chambre | | 3 Chambre + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total |
| Zone 1 | 256 | 14,152 | 22 | 1,933 | 175 | 8,088 | 55 | 3,851 | 3 | 281 |
| Zone 2 | 85 | 5,102 | 8 | 454 | 55 | 3,155 | 21 | 1,425 | ** | ** |
| Zone 3 | 82 | 6,858 | 6 | 789 | 54 | 4,020 | 21 | 1,851 | ** | ** |
| Zone 4 | 76 | 3,512 | 11 | 393 | 38 | 1,834 | 25 | 1,210 | ** | ** |
| **Centre-ville d'Edmonton 1-4** | **500** | **29,624** | **48** | **3,569** | **322** | **17,097** | **122** | **8,336** | **8** | **621** |
| Zone 5 | 90 | 4,427 | 1 | 167 | 39 | 2,247 | 39 | 1,651 | 10 | 362 |
| Zone 6 | 97 | 3,427 | 2 | 180 | 38 | 1,164 | 55 | 1,724 | 3 | 359 |
| Ouest 5-6 | 187 | 7,854 | 3 | 347 | 77 | 3,411 | 94 | 3,375 | 13 | 721 |
| Zone 7 | 113 | 7,438 | 3 | 155 | 41 | 2,775 | 54 | 3,990 | 15 | 518 |
| Zone 8 | 20 | 2,400 | 1 | 111 | 11 | 1,129 | 7 | 1,074 | 1 | 86 |
| Zone 9 | 37 | 2,494 | ** | ** | 12 | 977 | 23 | 1,305 | 2 | 176 |
| Sud 7-9 | 170 | 12,332 | 4 | 302 | 64 | 4,881 | 84 | 6,369 | 18 | 780 |
| Zone 10 | 70 | 5,549 | 14 | 526 | 30 | 3,076 | 23 | 1,716 | 3 | 231 |
| Zone 11 | 86 | 3,572 | 0 | 47 | 26 | 1,294 | 57 | 1,822 | 3 | 409 |
| Zone 12 | 29 | 2,335 | 0 | 44 | 7 | 765 | 18 | 1,303 | 4 | 222 |
| Nord 10-12 | 185 | 11,456 | 14 | 617 | 63 | 5,135 | 98 | 4,842 | 10 | 862 |
| **Ville d'Edmonton 1-12** | **1,042** | **61,265** | **69** | **4,836** | **526** | **30,525** | **398** | **22,922** | **49** | **2,983** |
| Zone 13 | 5 | 927 | N/U | N/U | 0 | 217 | 5 | 532 | 0 | 178 |
| Zone 14 | 43 | 2,929 | 5 | 79 | 13 | 1,001 | 20 | 1,690 | 5 | 159 |
| **RMR d'Edmonton** | **1,090** | **65,121** | **74** | **4,915** | **539** | **31,743** | **423** | **25,143** | **54** | **3,320** |

Tableau 4

## TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE
### et le nombre de chambres — RMR d'Edmonton

| Zone | Tous log. confondus | | | Studios | | | 1 Chambre | | | 2 Chambre | | | 3 Chambre + | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. |
| Zone 1 | 2.6 | 0.0 | - | ** | ** | - | ** | ** | - | ** | ** | - | ** | ** | - |
| Zone 2 | ** | ** | - | N/U | N/U | - | N/U | N/U | - | ** | ** | - | ** | ** | - |
| Zone 3 | 4.2 | 4.2 | 0.0 | ** | ** | - | ** | ** | - | ** | ** | - | 0.0 | 7.1 | 7.1 |
| Zone 4 | 1.1 | 1.0 | -0.1 | ** | ** | - | 7.5 | 0.0 | - | 0.7 | 1.4 | - | 0.7 | 0.7 | 0.0 |
| **Centre-ville 1-4** | **1.2** | **1.0** | **-0.2** | ** | **0.0** | - | **7.7** | **0.0** | - | **0.8** | **1.4** | **0.6** | **0.6** | **0.9** | **0.3** |
| Zone 5 | 0.0 | 12.5 | - | N/U | N/U | - | ** | ** | - | 0.0 | 12.5 | - | ** | ** | - |
| Zone 6 | 0.5 | 2.3 | 1.8 | N/U | N/U | - | 0.0 | 0.0 | - | 0.8 | 1.4 | 0.6 | 0.4 | 2.8 | 2.4 |
| Ouest 5-6 | 0.5 | 2.4 | 1.9 | N/U | N/U | - | 0.0 | 3.0 | - | 0.8 | 1.7 | 0.9 | 0.4 | 2.8 | 2.4 |
| Zone 7 | 0.4 | 0.6 | 0.2 | N/U | N/U | - | ** | ** | - | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.6 | 0.9 | 0.3 |
| Zone 8 | 0.7 | 0.7 | 0.0 | ** | ** | - | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 0.5 | 0.3 | 1.2 | 0.9 | -0.3 |
| Zone 9 | 1.3 | 0.7 | -0.6 | N/U | N/U | - | 0.0 | 0.0 | - | 1.5 | 1.5 | - | 1.2 | 0.2 | -1.0 |
| Sud 7-9 | 0.7 | 0.7 | 0.0 | ** | ** | - | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.5 | 0.6 | 0.1 | 0.9 | 0.7 | -0.2 |
| Zone 10 | 2.9 | 2.2 | -0.7 | N/U | N/U | - | ** | 5.3 | - | 3.2 | 3.1 | -0.1 | 2.5 | 1.6 | -0.9 |
| Zone 11 | 2.6 | 2.0 | -0.6 | ** | ** | - | ** | ** | - | 2.8 | 3.8 | 1.0 | 2.3 | 0.9 | -1.4 |
| Zone 12 | 0.0 | 1.1 | 1.1 | N/U | N/U | - | N/U | N/U | - | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.4 | 1.4 |
| Nord 10-12 | 2.0 | 1.8 | -0.2 | ** | ** | - | ** | 4.0 | - | 2.5 | 3.0 | 0.5 | 1.6 | 1.3 | -0.3 |
| **Ville d'Edmonton 1-12** | **1.2** | **1.4** | **0.2** | **8.2** | **4.0** | **-4.2** | **2.5** | **1.0** | **-1.5** | **1.2** | **1.6** | **0.4** | **1.0** | **1.3** | **0.3** |
| Zone 13 | 0.6 | 1.8 | 1.2 | N/U | N/U | - | N/U | N/U | - | ** | ** | - | 0.6 | 1.9 | 1 3 |
| Zone 14 | 1.1 | 0.3 | -0.8 | ** | ** | - | 4.5 | 4.5 | 0.0 | 1.2 | 0.4 | -0.8 | 0.8 | 0.0 | -0.8 |
| **RMR d'Edmonton** | **1.2** | **1.3** | **0.1** | **8.0** | **3.9** | **-4.1** | **2.7** | **1.3** | **-1.4** | **1.2** | **1.5** | **0.3** | **1.0** | **1.2** | **0.2** |

*** Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 5

## LOYER MOYEN DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES
### RMR d'Edmonton

| Zone | Tous log. confondus | | | Studios | | | 1 Chambre | | | 2 Chambre | | | 3 Chambre + | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. | 2001 | 2002 | Var. |
| Zone 1 | 680 | 822 | - | ** | ** | - | ** | ** | - | ** | ** | - | ** | ** | - |
| Zone 2 | ** | ** | - | N/U | N/U | - | N/U | N/U | - | ** | ** | - | ** | ** | - |
| Zone 3 | 915 | 752 | -17.8 | N/A | ** | - | N/A | ** | - | ** | ** | - | 926 | 986 | 6.5 |
| Zone 4 | 621 | 678 | 9.2 | ** | ** | - | 438 | 475 | - | 617 | 670 | - | 657 | 720 | 9.6 |
| **Centre-ville 1-4** | **647** | **694** | **7.3** | ** | **446** | - | **460** | **523** | - | **630** | **676** | **7.3** | **700** | **749** | **7.0** |
| Zone 5 | 499 | 571 | - | N/U | N/U | - | ** | ** | - | 535 | 605 | - | N/A | N/A | - |
| Zone 6 | 785 | 854 | 8.8 | N/U | N/U | - | 704 | 750 | - | 762 | 807 | 5.9 | 804 | 883 | 9.8 |
| Ouest 5-6 | 780 | 849 | 8.8 | N/U | N/U | - | 654 | 701 | - | 755 | 800 | 6.0 | 804 | 883 | 9.8 |
| Zone 7 | 762 | 810 | 6.3 | N/U | N/U | - | ** | ** | - | 712 | 742 | 4.2 | 781 | 837 | 7.2 |
| Zone 8 | 693 | 753 | 8.7 | ** | ** | - | 560 | 614 | 9.6 | 692 | 740 | 6.9 | 736 | 809 | 9.9 |
| Zone 9 | 698 | 742 | 6.3 | N/U | N/U | - | 509 | 521 | - | 677 | 705 | - | 712 | 764 | 7.3 |
| Sud 7-9 | 726 | 777 | 7.0 | ** | ** | - | 565 | 607 | 7.4 | 695 | 733 | 5.5 | 754 | 813 | 7.8 |
| Zone 10 | 629 | 687 | 9.2 | N/U | N/U | - | ** | 353 | - | 599 | 655 | 9.3 | 659 | 711 | 7.9 |
| Zone 11 | 708 | 764 | 7.9 | ** | ** | - | ** | ** | - | 680 | 740 | 8.8 | 724 | 782 | 8.0 |
| Zone 12 | 676 | 745 | 10.2 | N/U | N/U | - | N/U | N/U | - | 631 | 736 | 16.6 | 685 | 746 | 8.9 |
| Nord 10-12 | 678 | 733 | 8.1 | ** | ** | - | ** | 407 | - | 641 | 704 | 9.8 | 698 | 749 | 7.3 |
| **Ville d'Edmonton 1-12** | **713** | **768** | **7.7** | **457** | **527** | **15.3** | **543** | **584** | **7.6** | **685** | **731** | **6.7** | **738** | **798** | **8.1** |
| Zone 13 | 764 | 828 | 8.4 | N/U | N/U | - | N/U | N/U | - | ** | ** | - | 769 | 835 | 8.6 |
| Zone 14 | 642 | 672 | 4.7 | ** | ** | - | 407 | 433 | 6.4 | 598 | 629 | 5.2 | 676 | 705 | 4.3 |
| **RMR d'Edmonton** | **708** | **761** | **7.5** | **452** | **521** | **15.3** | **529** | **568** | **7.4** | **678** | **723** | **6.6** | **733** | **791** | **7.9** |

Tableau 6

## NOMBRE DE MAISONS EN RANGÉE - VACANTES ET TOTAL (UNIVERS) SELON LA ZONE
### et le nombre de chambres — RMR d'Edmonton

| Zone | Tous log. confondus | | Studios | | 1 Chambre | | 2 Chambre | | 3 Chambre + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total |
| Zone 1 | 0 | 39 | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Zone 2 | ** | ** | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** |
| Zone 3 | 1 | 24 | ** | ** | ** | ** | ** | ** | 1 | 14 |
| Zone 4 | 6 | 610 | ** | ** | 0 | 40 | 4 | 287 | 2 | 280 |
| **Centre-ville d'Edmonton 1-4** | **8** | **771** | **0** | **15** | **0** | **52** | **5** | **353** | **3** | **351** |
| Zone 5 | 3 | 24 | N/U | N/U | ** | ** | 2 | 16 | ** | ** |
| Zone 6 | 33 | 1,459 | N/U | N/U | 0 | 28 | 7 | 515 | 26 | 916 |
| Ouest 5-6 | 36 | 1,483 | N/U | N/U | 1 | 33 | 9 | 531 | 26 | 919 |
| Zone 7 | 9 | 1,420 | N/U | N/U | ** | ** | 0 | 400 | 9 | 1,010 |
| Zone 8 | 6 | 857 | ** | ** | 0 | 68 | 2 | 425 | 3 | 340 |
| Zone 9 | 5 | 760 | N/U | N/U | 0 | 13 | 4 | 259 | 1 | 488 |
| Sud 7-9 | 20 | 3,037 | ** | ** | 0 | 91 | 6 | 1,084 | 13 | 1,838 |
| Zone 10 | 20 | 914 | N/U | N/U | 1 | 19 | 10 | 318 | 9 | 577 |
| Zone 11 | 22 | 1,125 | ** | ** | ** | ** | 14 | 364 | 7 | 744 |
| Zone 12 | 7 | 625 | N/U | N/U | N/U | N/U | 0 | 113 | 7 | 512 |
| Nord 10-12 | 49 | 2,664 | ** | ** | 1 | 25 | 24 | 795 | 23 | 1,833 |
| **Ville d'Edmonton 1-12** | **113** | **7,955** | **2** | **50** | **2** | **201** | **44** | **2,763** | **65** | **4,941** |
| Zone 13 | 3 | 164 | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | 3 | 156 |
| Zone 14 | 2 | 732 | ** | ** | 1 | 22 | 1 | 234 | 0 | 475 |
| **RMR d'Edmonton** | **118** | **8,851** | **2** | **51** | **3** | **223** | **45** | **3,005** | **68** | **5,572** |

*** Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 7

## TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA TAILLE DE L'IMMEUBLE et le nombre de chambres — RMR d'Edmonton

| Zone | Tous log. confondus | | Studios | | 1 Chambre | | 2 Chambre | | 3 Chambre + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| **Centre-ville d'Edmonton 1-4** | | | | | | | | | | |
| 3 - 5 logements | 1.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.6 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | ** | ** |
| 6 - 19 logements | 0.7 | 1.6 | 0.0 | 1.0 | 0.4 | 1.8 | 1.6 | 1.8 | ** | ** |
| 20 - 49 logements | 0.4 | 1.6 | 0.6 | 2.5 | 0.5 | 1.6 | 0.4 | 1.4 | 0.0 | 2.7 |
| 50 - 99 logements | 0.9 | 1.2 | 0.8 | 1.7 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 1.3 | 5.5 | 0.0 |
| 100 logements et + | 0.8 | 2.1 | 0.4 | 0.8 | 0.9 | 3.1 | 0.9 | 1.4 | 1.5 | 1.5 |
| **Total** | 0.7 | 1.7 | 0.4 | 1.3 | 0.6 | 1.9 | 0.9 | 1.5 | 0.9 | 1.3 |
| **Ouest 5-6** | | | | | | | | | | |
| 3 - 5 logements | 4.8 | 5.0 | ** | ** | 9.1 | 0.0 | ** | ** | N/U | N/U |
| 6 - 19 logements | 0.9 | 1.2 | ** | ** | 0.5 | 1.7 | 1.3 | 1.2 | 2.2 | 0.0 |
| 20 - 49 logements | 0.5 | 2.4 | ** | ** | 0.1 | 2.6 | 0.8 | 2.4 | 0.4 | 3.0 |
| 50 - 99 logements | 1.5 | 2.8 | 0.7 | 1.4 | 0.6 | 2.4 | 2.1 | 3.5 | 3.2 | 2.8 |
| 100 logements et + | 2.4 | 4.0 | N/U | N/U | 3.2 | 2.4 | 1.3 | 5.5 | ** | ** |
| **Total** | 1.1 | 2.4 | 0.6 | 0.9 | 0.8 | 2.3 | 1.2 | 2.8 | 2.2 | 1.9 |
| **Sud 7-9** | | | | | | | | | | |
| 3 - 5 logements | 2.0 | 1.0 | ** | ** | 0.0 | 0.0 | 5.3 | 0.0 | 0.0 | 1.9 |
| 6 - 19 logements | 1.6 | 1.7 | 1.7 | 1.5 | 1.4 | 1.6 | 1.7 | 1.5 | 1.6 | 4.6 |
| 20 - 49 logements | 1.2 | 1.5 | 3.6 | 1.0 | 1.1 | 1.4 | 1.2 | 1.6 | 0.8 | 1.2 |
| 50 - 99 logements | 1.0 | 1.2 | 1.1 | 1.2 | 0.9 | 1.1 | 0.6 | 0.8 | 3.7 | 4.2 |
| 100 logements et + | 0.5 | 1.2 | ** | ** | 0.7 | 1.3 | 0.4 | 1.2 | 1.9 | 0.0 |
| **Total** | 1.1 | 1.4 | 1.9 | 1.4 | 1.0 | 1.3 | 1.0 | 1.3 | 1.6 | 2.3 |
| **Nord 10-12** | | | | | | | | | | |
| 3 - 5 logements | 3.7 | 3.7 | ** | ** | 0.0 | 5.6 | 8.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 6 - 19 logements | 1.7 | 1.9 | 1.0 | 2.9 | 1.6 | 1.4 | 1.9 | 2.5 | 3.1 | 0.7 |
| 20 - 49 logements | 1.2 | 1.2 | 1.1 | 2.5 | 0.7 | 1.1 | 1.4 | 1.3 | 2.7 | 1.3 |
| 50 - 99 logements | 0.6 | 1.9 | 0.0 | 0.0 | 1.1 | 1.4 | 0.3 | 2.5 | 0.6 | 1.7 |
| 100 logements et + | 0.0 | 1.3 | N/U | N/U | 0.0 | 0.6 | 0.0 | 2.5 | ** | ** |
| **Total** | 1.2 | 1.6 | 0.9 | 2.3 | 1.0 | 1.2 | 1.2 | 2.0 | 2.2 | 1.1 |
| **Ville d'Edmonton 1-12** | | | | | | | | | | |
| 3 - 5 logements | 2.2 | 1.5 | 0.0 | 9.1 | 2.0 | 0.9 | 4.7 | 1.2 | 0.0 | 1.4 |
| 6 - 19 logements | 1.1 | 1.6 | 0.4 | 1.4 | 0.8 | 1.6 | 1.6 | 1.8 | 1.9 | 0.7 |
| 20 - 49 logements | 0.7 | 1.6 | 0.9 | 2.2 | 0.6 | 1.6 | 0.9 | 1.6 | 1.1 | 1.9 |
| 50 - 99 logements | 1.0 | 1.6 | 0.7 | 1.3 | 0.9 | 1.3 | 0.8 | 1.8 | 2.9 | 2.6 |
| 100 logements et + | 0.9 | 2.1 | 0.4 | 0.8 | 1.0 | 2.6 | 0.8 | 1.9 | 2.2 | 1.5 |
| **Total** | 0.9 | 1.7 | 0.6 | 1.4 | 0.8 | 1.7 | 1.0 | 1.7 | 1.8 | 1.6 |
| **RMR d'Edmonton** | | | | | | | | | | |
| 3 - 5 logements | 2.5 | 1.8 | 0.0 | 7.7 | 2.5 | 0.8 | 4.0 | 2.0 | 1.2 | 2.2 |
| 6 - 19 logements | 1.1 | 1.6 | 0.4 | 1.5 | 0.8 | 1.6 | 1.6 | 1.8 | 1.8 | 0.7 |
| 20 - 49 logements | 0.7 | 1.6 | 0.9 | 2.3 | 0.6 | 1.5 | 0.9 | 1.6 | 1.0 | 2.0 |
| 50 - 99 logements | 0.9 | 1.5 | 0.7 | 1.3 | 0.9 | 1.3 | 0.8 | 1.7 | 2.8 | 2.5 |
| 100 logements et + | 0.9 | 2.0 | 0.4 | 0.8 | 1.0 | 2.6 | 0.7 | 1.9 | 2.1 | 1.0 |
| **Total** | 0.9 | 1.7 | 0.6 | 1.5 | 0.8 | 1.7 | 1.0 | 1.7 | 1.7 | 1.6 |

*** Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 8

## TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA FOURCHETTE DE LOYER et le nombre de chambres — RMR d'Edmonton

| Zone | Tous log. confondus | | Studios | | 1 Chambre | | 2 Chambre | | 3 Chambre + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| **Centre-ville d'Edmonton 1-4** | | | | | | | | | | |
| < $400 | 1.1 | 1.7 | 0.2 | 2.3 | 1.7 | 1.1 | ** | ** | N/U | N/U |
| $400-499 | 0.6 | 1.7 | 0.4 | 2.0 | 0.6 | 1.7 | 1.1 | 0.0 | N/U | N/U |
| $500-599 | 0.8 | 1.5 | 0.5 | 0.8 | 0.5 | 1.5 | 1.5 | 1.9 | ** | ** |
| $600-699 | 0.5 | 1.5 | ** | ** | 0.5 | 1.4 | 0.5 | 1.6 | 0.0 | ** |
| $700-799 | 0.3 | 4.2 | ** | ** | 0.4 | 5.8 | 0.1 | 1.4 | ** | 3.3 |
| $800 + | 1.3 | 1.5 | N/U | N/U | ** | ** | 0.9 | 1.4 | ** | 1.2 |
| Total | 0.7 | 1.8 | 0.4 | 1.6 | 0.7 | 2.0 | 0.9 | 1.5 | 0.3 | 1.5 |
| **Ouest 5-6** | | | | | | | | | | |
| < $400 | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | N/U | N/U | N/U |
| $400-499 | 1.0 | 2.6 | ** | ** | 0.3 | 3.1 | ** | ** | ** | ** |
| $500-599 | 0.4 | 2.0 | ** | ** | 0.6 | 2.0 | 0.3 | 2.4 | ** | ** |
| $600-699 | 1.0 | 1.7 | N/U | ** | 0.2 | 1.9 | 1.1 | 1.8 | ** | ** |
| $700-799 | 0.3 | 2.9 | N/U | N/U | ** | ** | 0.4 | 2.4 | 0.0 | ** |
| $800 + | 2.3 | 4.0 | N/U | N/U | N/U | ** | ** | ** | 3.3 | 1.5 |
| Total | 0.8 | 2.4 | 0.0 | 0.4 | 0.4 | 2.4 | 1.1 | 2.8 | 2.1 | 1.2 |
| **Sud 7-9** | | | | | | | | | | |
| < $400 | 3.4 | 0.0 | 1.4 | ** | 3.3 | 0.0 | ** | N/U | N/U | N/U |
| $400-499 | 1.4 | 0.7 | ** | 2.7 | 0.6 | 0.4 | 2.9 | ** | ** | N/U |
| $500-599 | 0.9 | 1.3 | ** | 1.9 | 0.7 | 1.2 | 1.3 | 1.5 | ** | ** |
| $600-699 | 1.0 | 1.6 | ** | ** | 1.5 | 2.0 | 0.7 | 1.0 | 3.0 | ** |
| $700-799 | 1.0 | 1.6 | N/U | N/U | ** | 1.8 | 1.1 | 1.6 | 0.9 | 1.2 |
| $800 + | 0.8 | 1.7 | N/U | N/U | ** | ** | 0.4 | 1.3 | 2.0 | 3.0 |
| Total | 1.0 | 1.5 | 2.2 | 1.6 | 1.0 | 1.5 | 0.9 | 1.3 | 1.7 | 2.8 |
| **Nord 10-12** | | | | | | | | | | |
| < $400 | 1.0 | 2.9 | 0.2 | 4.5 | 1.5 | ** | N/U | N/U | ** | N/U |
| $400-499 | 1.8 | 1.3 | ** | 1.5 | 1.3 | 1.4 | 4.1 | ** | ** | ** |
| $500-599 | 1.3 | 1.1 | ** | ** | 0.9 | 0.7 | 1.4 | 1.7 | ** | ** |
| $600-699 | 1.2 | 2.1 | N/U | ** | ** | 3.1 | 0.8 | 2.1 | 3.2 | 0.0 |
| $700-799 | 0.4 | 2.4 | N/U | N/U | ** | ** | ** | 3.5 | 1.4 | 1.2 |
| $800 + | ** | 1.2 | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | ** | 2.7 |
| Total | 1.3 | 1.7 | 1.0 | 2.9 | 1.1 | 1.3 | 1.4 | 2.1 | 2.4 | 1.1 |
| **EVille d'Edmonton 1-12** | | | | | | | | | | |
| < $400 | 1.2 | 1.8 | 0.3 | 2.8 | 1.7 | 0.8 | ** | ** | ** | N/U |
| $400-499 | 1.0 | 1.6 | 0.9 | 1.9 | 0.7 | 1.7 | 2.8 | 0.4 | ** | ** |
| $500-599 | 0.9 | 1.4 | 0.5 | 0.9 | 0.6 | 1.4 | 1.3 | 1.8 | 0.0 | 1.4 |
| $600-699 | 0.8 | 1.7 | ** | 1.8 | 0.7 | 1.9 | 0.7 | 1.6 | 2.4 | 0.8 |
| $700-799 | 0.5 | 2.8 | ** | ** | 0.3 | 4.6 | 0.7 | 2.0 | 0.7 | 1.7 |
| $800 + | 1.2 | 1.8 | N/U | N/U | ** | ** | 0.7 | 1.9 | 2.2 | 2.1 |
| **Total** | 0.9 | 1.8 | 0.6 | 1.7 | 0.8 | 1.9 | 1.0 | 1.8 | 1.7 | 1.6 |
| **RMR d'Edmonton** | | | | | | | | | | |
| < $400 | 1.2 | 1.9 | 0.2 | 3.1 | 1.7 | 0.9 | ** | ** | ** | N/U |
| $400-499 | 1.1 | 1.6 | 0.9 | 1.9 | 0.8 | 1.7 | 2.8 | 0.5 | ** | ** |
| $500-599 | 0.8 | 1.4 | 0.5 | 0.9 | 0.6 | 1.4 | 1.3 | 1.8 | 0.0 | 1.3 |
| $600-699 | 0.8 | 1.6 | ** | 1.8 | 0.7 | 1.8 | 0.7 | 1.6 | 2.3 | 0.8 |
| $700-799 | 0.5 | 2.6 | ** | ** | 0.3 | 4.5 | 0.6 | 1.9 | 0.9 | 1.8 |
| $800 + | 1.2 | 1.8 | N/U | N/U | ** | ** | 0.7 | 1.8 | 2.2 | 2.1 |
| **Total** | 0.9 | 1.7 | 0.6 | 1.7 | 0.8 | 1.8 | 1.0 | 1.7 | 1.7 | 1.6 |

** *Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 9

## PUBLICLY INITIATED APARTMENTS — VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)
### by Zone and Bedroom Type — Edmonton CMA

| Zone | Tous log. confondus | | Studios | | 1 Chambre | | 2 Chambre | | 3 Chambre + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total |
| Centre-ville d'Edmonton 1-4 | 78 | 3,817 | 36 | 1,145 | 41 | 2,344 | 1 | 314 | 0 | 14 |
| Ouest 5-6 | 0 | 595 | ** | ** | 0 | 459 | 0 | 121 | N/U | N/U |
| Sud 7-9 | 5 | 1,401 | 0 | 86 | 2 | 1,034 | 3 | 275 | ** | ** |
| Nord 10-12 | 2 | 1,245 | 0 | 120 | 2 | 886 | 0 | 183 | 0 | 56 |
| Ville d'Edmonton 1-12 | 85 | 7,058 | 36 | 1,366 | 45 | 4,723 | 4 | 893 | 0 | 76 |
| **RMR d'Edmonton** | 87 | 7,564 | 36 | 1,366 | 47 | 5,228 | 4 | 894 | 0 | 76 |

*** Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

## Méthodologie

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10000 personnes et plus.

Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée, aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions du marché à ce moment-là.

### Définitions

**Logement inoccupé**: Un logement est inoccupé si, au moment de l'Enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

**Loyer**: Les données sur les loyers portent sur le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent ou non être inclus dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

**Immeuble d'appartements locatifs**: Tout immeuble contenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

**Ensemble de maisons en rangée locatives**: Tout immeuble ayant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.


### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL n'aurait pas pu être réalisée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans tout le Canada. Nous les remercions de leur dur travail et de l'aide qu'ils nous ont donnée en fournissant de l'information opportune et exacte pour l'Enquête. Nous espérons que nos clients bénéficieront des résultats et qu'ils serviront à informer tout le secteur du logement.


### Zones

Les zones dont on s'est servi pour faire l'enquête sont definies à la page 6 du présent rapport.

### Échantillonnage

Lors de son enquête d'octobre2002, la SCHL a recueilli des données concernant 74,0% des 65 122 appartements et 99,7% des 8 851 maisons en rangée qui composent l'univers locatif d'initiative privée à Edmonton.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Richard Goatcher, par téléphone au (780) 423-8729 ou par courriel à rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Pour commander d'autres publications de la SCHL, veuillez appeler au Centre d'analyse de marché de la région des Prairies, des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut au numéro 1-877-722-2642.

## ACTUALITÉS HABITATION

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au
Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

© 2002. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés par tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.